

特集

3

中古住宅取引における留意点

— 売主の瑕疵(欠陥)責任と対応 —



村川 隆生 Murakawa Takao 一般財団法人 不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員
住宅メーカー、不動産販売会社などを経て現職。業界団体主催の法定研修会や地方自治体の消費者セミナーなど、全国で講演活動を行う。著書に「わかりやすい! 不動産トラブル解決のポイント(賃貸編、売買編)」(住宅新報社)ほか。

空き家が増加するなか、中古住宅の取引を活性化させる政策が打ち出されていますが、ここでは実際の取引で留意するポイントを解説します。

宅建業者の重要事項説明について

宅建業者*1(売主業者・媒介業者*2)が交付する「重要事項説明書」には、①取引物件に直接関する情報と②取引条件に関する情報が記載されています。購入希望者が契約の判断をするうえで「知っておくべき必要な情報」が記載された大変重要な書面です。①には、建物の建築・土地の利用に関する法令上の制限、登記された権利関係、ライフラインの整備状況など、宅建業者が必ず調査・説明しなければならない最低限の事項が決められています(宅地建物取引業法35条1項)。②は、売買代金の額、支払方法、契約の解除に関する事項、違約金の額、売主の瑕疵担保責任に関する事項など、契約条件について記載されています。

● 媒介業者の瑕疵に関する調査・説明義務

中古住宅を購入する買主の一番の懸念は、雨漏り、シロアリの害、土壌汚染、軟弱地盤など、土地・建物の「瑕疵(欠陥)」に関することと思われます。しかし、これらの瑕疵は、建築士等の専門家による建物診断(検査)や地盤調査等の瑕疵調査を実施しないと発見することは困難です。したがって、媒介業者には、知っている瑕疵については説明義務がありますが、瑕疵調査の義

務は課されていません。媒介業者が不動産取引のプロとしての「通常の調査」で知り得なかった瑕疵については、媒介業者に対し、説明義務違反を問うことはできません。

取引実務では、土地・建物の過去の履歴や瑕疵等について売主に知っていることを告知する告知書「物件状況報告書」を提出させ、買主に必要な情報を提供するよう協力を求めています。

売主の瑕疵担保責任について

購入した不動産に、買主が通常の注意をしても発見できなかった瑕疵(隠れた瑕疵)があった場合、買主は、瑕疵を「知った時から1年」以内であれば、売主に対し、瑕疵担保責任を求めることが出来ます(民法570条→566条)。

しかし、現実の取引では、民法の定めと異なる瑕疵担保特約を付けるのが通常です。

① 売主が個人の場合

売主が個人の場合は、特約についての法的制限はありません。通常の標準的な契約書では、売主が負う責任を「雨漏り」「シロアリの害」「建物構造上主要な部位の木部の腐食」「給排水管の故障」の4項目に限定し、かつ、その責任期間を3カ月に限定しています。また、築年数が25年以上を経過した建物では、「売主は、本物件の一切の瑕疵について責任を負わない」とする全部免責特約を付けることも少なくありません。

*1 宅建業者：宅地建物取引業者＝不動産業者のこと。

*2 媒介業者：取引の仲介業務を行う宅建業者のこと。

この場合、売主は、知っていて告げなかった瑕疵については責任を免れることができないことに注意が必要です(民法572条)。

② 売主が宅建業者の場合

売主が宅建業者の場合は、売主が負う瑕疵担保責任の期間を2年より短くすることはできず、責任を負う部位を限定することもできません。これに反して買主に不利となる特約は無効になります(宅地建物取引業法40条)。したがって、中古住宅の売主が宅建業者の場合には、瑕疵担保責任期間は2年とする特約が付されているのが通常です。

③ 売主が宅建業者以外の事業者の場合

取引の一方が事業者でその相手方が消費者である取引は「消費者契約」となり、消費者契約法が適用されます。消費者契約法では、隠れた瑕疵についての事業者の責任を全部免責する条項は無効と定めています(消費者契約法8条)。また、同法10条は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項は無効としていますので、売主事業者の責任を負う期間が短いものや部位を制限する特約は、裁判上で争われた場合、効力を否定される可能性が高いといえます。

既存住宅瑕疵保険の活用



中古(既存)住宅の瑕疵については、新築住宅の場合の住宅瑕疵担保履行法のような買主である消費者の保護制度はありません。しかし、国の中古住宅流通活性化の推進のなかで、中古住宅の瑕疵に関する対応のあり方についてさまざまな議論がなされています。業界では独自の瑕疵保証を提供する媒介業者も出てきています。瑕疵免責特約で売主の瑕疵責任を回避する対応から、事前の建物検査(インスペクション)等による安心して購入できる土地・建物の提供のしくみ作りへと、瑕疵に対する対応のあり方が少しずつ変化しているように思われます。そのようななかで、いま、既存住宅瑕疵保険の活用が期待されています。既存住宅瑕疵保険は従前から

ある保険制度ですが、これまであまり活用されていませんでした。そこで商品の見直しが行われ、商品種類の追加、建物検査要件の緩和等がなされ活用しやすい保険制度になっています。

「既存住宅売買かし保険」*³(保険法人により商品名が異なります)は、国土交通省が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人(現在、5法人が指定されています)が引き受けるもので、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度です。保険に加入するためには、専門の建築士による検査に合格することが必要ですので、買主は、安心が確認された住宅を取得することができます。後日、購入した建物に欠陥が見つかった場合は、補修費用等の保険金が事業者に支払われます。事業者が倒産等のときは買主に直接支払われます。なお、保険の対象となる瑕疵は、「構造耐力上主要な部分」および「雨水の侵入を防止する部分」です。売主が宅建業者の場合だけでなく、売主が個人である個人間売買でも利用することができます。個人間売買の場合、検査事業者が保険契約者・被保険者となります。

● 売主が宅建業者の場合の既存住宅瑕疵保険の種類

保険期間	保険金額	
2年	500万円	1000万円
5年	-	1000万円

* 保険料+検査料の合計は、おおむね、戸建住宅の場合で、保険期間2年で5万円程度、5年で6万5000円程度です。給排水管路等の特約有の場合7,000円程度プラスになるようです。

● 個人間売買の場合の既存住宅瑕疵保険の種類

保険期間	保険金額	
1年	500万円	1000万円
5年	-	1000万円

* 保険料+検査料の合計は、住宅瑕疵担保責任保険法人と検査事業者による2つの現場審査が必要になるので、おおむね、10万円程度です。詳細は各保険法人のホームページ等で確認してください。

保険に加入することは買主だけにメリットがあるわけではなく、売主も瑕疵に関する不測の損害賠償リスクを回避することができます。瑕疵トラブルの防止のためにも積極的な活用が望まれています。

* 3 住まいのあんしん総合支援サイト
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/03-consumer-files/05-oldhouse-insurance.html>