

中古物件を販売・仲介する場合の 宅建業者の責任

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎

中古物件の売買、仲介において宅建業者の責任が問われるケースを
具体的にまとめてみました。

うっかりミスをなくすためにも一読いただき、日常の業務に役立ててください。

第
●
号

I 中古物件を販売する場合の 宅建業者の責任

<ケース1>中古物件についての売主業者としての瑕疵担保責任について、2年間だけ修繕義務のみを負うとの特約を入れたところ、買主(非宅建業者)から宅建業法40条違反を理由に特約の無効を主張された事例

【解説】

(1) 瑕疵担保責任についての特約を入れるケース

中古物件を扱う売主業者のほとんどが自らも借入れを起して中古物件を仕入れているので、できるだけ早く売却したいと思い、また、売却後、瑕疵担保責任が問題とされて契約解除の問題になっても困るので上記のように「瑕疵担保責任については2年間だけ修繕義務のみを負う」との特約を入れるケースが見受けられます。しかし、この特約によっても買主の契約解除権、損害賠償請求権は奪えませんが留意が必要です。以下、瑕疵担保責任の免責特約ならびに宅建業法40条についての留意点を解説しますので正確な理解をお願いします。

(2) 瑕疵担保責任の免責特約について

瑕疵担保責任(民法570条)はいわゆる「任意規定」であるため、当事者間の合意により、この全部または一部を排除することができますが、売主が瑕疵の存在を知らず、これを買主に告げなかったときは、売主は、その責任を免れることはできません(民法572条)。民法572条の趣旨は、信義則に違反する場合には瑕疵担保責任を排除、軽減する特約があっても瑕疵担保責任を免れることはできない旨を規定するものですから、売主が瑕疵の存在を知っていた場合、知らなかったことについて悪意と同視すべき重大な過失があった場合にも同条が類推適用され、売主は免責特約を主張することはできない

のです。

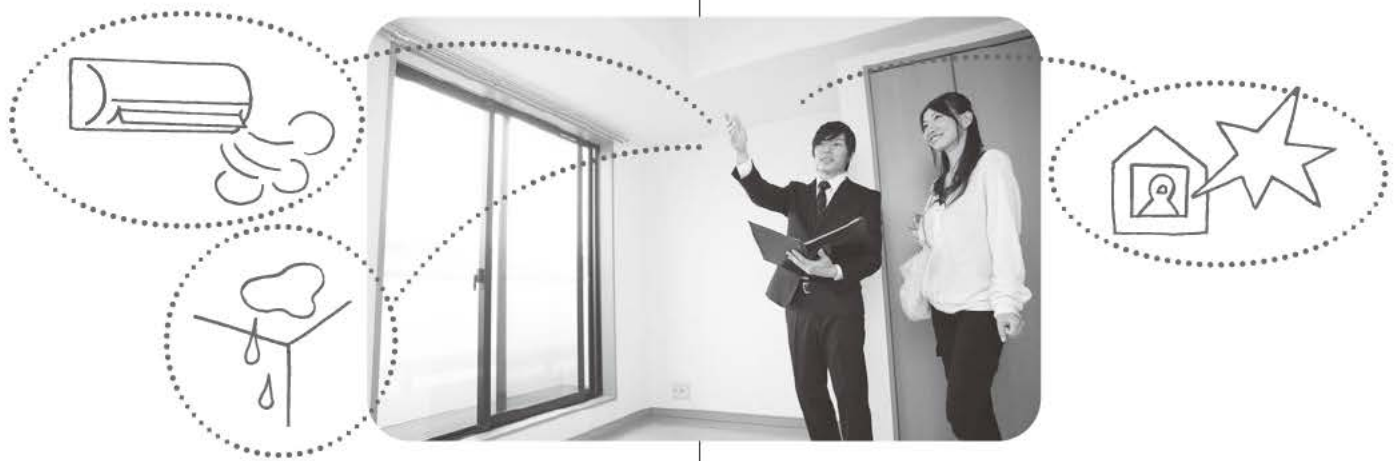
(3) 宅建業法による規制

①宅建業法40条1項にいう「目的物の瑕疵を担保すべき責任」とは、民法570条、566条における瑕疵担保責任と同じです。宅建業法40条1項は、売主が宅建業者、買主が非宅建業者である場合の瑕疵担保責任について、瑕疵担保責任の行使期間について「目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法566条に規定するものよりも買主に不利となる特約をしてはならない」との制限規定を置き、これに反する特約は無効とします(本条2項)。宅建業法40条1項が瑕疵担保責任期間について引渡しの日から2年以上となる特約を禁止の対象から除いたのは、通常、季節環境が変わる四季を2度経過すれば、隠れた瑕疵であっても発見できると考えたことによります(昭和46年5月7日・衆議院建設委員会議録第14号)。そこで、実際の取引実務でも、「売主は瑕疵担保責任期間を宅地建物の引渡しの日から2年間とする」旨の定めをしている場合が多いわけです。

②宅建業法40条1項が禁止している特約は、瑕疵担保責任の期間についての特約のみならず、瑕疵担保責任の内容についての特約をも含みます。

i) 民法566条3項は、瑕疵担保責任に基づく契約解除または損害賠償請求は、「買主が事実を知った時から1年以内になければならない」と規定し、起算点は「買主が事実を知った時」ですが、その期間は「1年以内」です。これに対し、宅建業法は、起算点を目的物の「引渡しの日」とし、その期間は「2年以上」となる特約以外は民法の規定よりも不利となる特約を禁止しています。したがって、例えば売主業者が目的物の引渡しから1年間に限り瑕疵担保責任を負う旨の特約は、法40条1項の規定に違反し無効となります。

ii) 売主業者の瑕疵担保責任として契約解除、損害賠償請求



に加えて、買主の選択により売主が瑕疵修補責任まで負うとの特約は民法の規定よりも買主に有利であるから有効ですが、売主業者が中古住宅について瑕疵担保責任を一切負わないとか、瑕疵修補請求を認めるが契約解除、損害賠償請求はできないとする旨の特約は、買主の契約関係からの離脱を排除し、損害賠償といった速やかな紛争解決を排除するものとして、民法566条1項に規定するものよりも買主に不利ですから宅建業法40条1項の規定に違反することになります。

(4) 宅建業法40条1項違反の特約と民事上の効果

宅建業法40条1項の規定に違反する特約で、買主に不利な特約は無効となります(宅建業法40条2項)。この意味は、当該売買契約自体が無効になるわけではありませんが、特約が効力を有しないこととなる結果、瑕疵担保責任に関しては、当該特約が存在しなかったものとして、民法570条、566条の規定が適用されることになるのです。例えば瑕疵担保責任を負う期間を目的物の引渡しの日から1年とする特約は宅建業法40条1項の規定に違反するから無効となり、買主は瑕疵の存在を知ったときから1年以内であれば引渡しの日から10年が経過するまでは瑕疵担保責任を行使することができるということです。

瑕疵担保責任期間について目的物の引渡しの日から2年以上としていても、買主からの契約解除、損害賠償を認めず修補義務しか認めないような特約を付した場合、瑕疵担保責任期間については宅建業法40条1項に違反しないことから有効ですが、瑕疵担保責任の内容についての特約部分が無効となり、買主は、目的物の引渡しの日から2年以内であれば契約の解除または損害賠償請求をすることができることとなります。

ちなみに、取引実務では、「売主の瑕疵担保責任期間を宅地建物の引渡しの日から2年間とする」旨の特約をした場合、瑕疵担保責任に基づく解除または損害賠償請求は、目的物の引渡しの日から2年以内にしなければなりません。例えば引渡しの日から1年11カ月経過した時点で瑕疵の存在が判明したとすると、買主は売主業者に対し目的物の引渡しから2年以内に瑕疵担保責任に基づく請求権を行使する必要があります。

(5) 違反に対する措置

なお、宅建業法40条1項の規定に違反した場合、指示処

分の対象にもなりますから注意してください(宅建業法65条1項、3項)。(参考文献:逐条解説宅地建物取引業法/大成出版社)

＜ケース2＞前所有者が設置したエアコン付の中古マンションを宅建業者が非宅建業者に販売したところ、引渡し後3カ月でエアコンが作動しなくなったとして、買主からエアコンの取換え費用を請求された事例

【解説】

エアコンが引渡し時には正常に稼働していたのであれば、契約後の故障は瑕疵担保責任の対象にはならないと言えます。買主側からは、引渡し後すぐに壊れてしまうのは、引渡し時に通常有すべき性状・性能を有しなかったと言えるのであって潜在的な瑕疵があったと主張されることとなります。この買主の主張が、まちがいであるとは一概に言えません。

そこでトラブル回避の対応策ですが、まず、告知書あるいは付帯設備一覧表(いずれも全宅連の会員用サイトからダウンロードできます)に、例えば「使用開始後12年経過し耐用年数は経過している。いつ故障してもおかしくない状態であり、引渡し後の異常、故障、その他のトラブルは隠れたる瑕疵に該当するものではなく、買主の責任と費用で対応する」と明記しておくべきでしょう。

また、契約書の特約欄にも包括的に「宅建業者である売主は引渡しから2年間瑕疵担保責任を負う。ただし、本物件は築20年を経過しており屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ、エアコン等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって買主はそれを承認し、それを前提として本契約書所定の代金で本物件を購入するものである(それらの状況を種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金50万円を値引きしたものである)。買主は、それぞれの設備等が引渡し時までに正常に稼働していることを現地で確認したが、引渡し後に自然損耗、経年変化による劣化・腐蝕等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、ポンプ等の設備の故障等があったとしても、それらは隠れた瑕疵に該当するものではなく買主の責任と費用で補修するものとし、売主に法的請求・費用負担等を求めないものとする」と明記しておくべきでしょう。

Ⅱ 中古物件を媒介する場合の 宅建業者の責任

＜ケース3＞買主から雨漏りがないかとの質問があり、売主に確認したところ、「雨漏りはない」とのことであつたので、その通り説明した。ところが実際には雨漏りがあつたということで、仲介業者の調査義務違反が問題とされた事例

【解説】

買主から仲介業者に雨漏りがないかとの質問があり、仲介業者が売主に雨漏りがあるか否かを尋ねたところ、「ない」との回答だったので、それ以上の調査はせず、買主に対しその通り説明したところ、実際には雨漏りがあつた事案で、売主には瑕疵担保責任を認めたが、仲介業者の責任を否定した判例(札幌地裁・平成8年5月27日判決・判例集未登載・財団法人不動産適正取引推進機構「不動産取引の紛争と裁判例」〈増補版〉、東京地裁・平成13年11月14日判決・ホームページ下級裁主要判決情報)があります。

しかし、一方で、最近の事例として被告仲介会社の仲介により被告売主から土地建物を買受けた原告が、売買契約時に、当該土地建物において過去に火災等が発生したことがある旨の説明がなかったとして、被告らに瑕疵担保ないし不法行為に基づく損害賠償責任を求めた事案で、火災による焼損が隠れた瑕疵に当たるとし、瑕疵担保責任を負わない旨の特約が適用されないとした事例がありました。

この判決では「売主と買主の双方から仲介を依頼された仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務があり、当該建物の焼損の確認義務違反が認められる」と判示しています(東京地裁・平成16年4月23日判決・判例時報1866号65頁、判例マスター)。仲介業者には厳しい内容ですが、要は手抜きをせず、売主、買主を同道して内覧を十分し、確認を励行するということです。

その際には、前記の付帯設備一覧表を利用し、一つ一つ正常に稼働するか、異常なところはないかを確認し、異常等があれば書入れておくことが大事です。例えば、洗面台の備考欄に「S字排水管部分の継ぎ目部分から水が染み出ている」とか、換気扇の備考欄に「異常音あり」とか、駐車場の備考欄に「軽自動車のみ駐車可」といった要領です。そして、末尾に「備考欄に記載した事項については隠れた瑕疵に該当するものではなく買主の責任と費用で補修するものとし、売主に法的請求・費用負担等を求めないものとする」と記載しておくのです。

要するに「隠れたる瑕疵」ではなく買主に認識してもらって「顕れたる瑕疵」にするのです。「顕れたる瑕疵」であれば、瑕疵担保責任の問題は生じません。わずか1日数千円のレンタカーを借りるときでさえ、傷を書入れた自動車図面と現物のレンタカーを見比べて確認しますが、特に高価な不動産売買では同様の作法を丁寧にすべきと思います。

また、売主には告知書を書いてもらうべきです。それは二つの理由があります。告知書は売主に書いてもらう「告知書」本体と仲介業者が売主に渡す「告知書ご記入にあたって」という2つの書式からなっていて、後者の書式には、宅建業者が質問したい項目のすべてが記載されており、仲介業者として聞くべき事項はほぼ網羅されているからです。全宅連の書式では、雨漏り、シロアリから始まって、②には事件・事故・火災等がなかったかとの項目があり、仲介業者として調査すべきことについて、すべて質問したのと同様の効果が期待できることとなります。また、口頭では質問しにくい事故物件であるか否かについても質問したことになり、一応の調査の機会は持ったとの主張に使えます。二つ目の理由は、それに対して売主が任意に回答する機会を与えることになるからです。売主も告知義務があるのに告知しないことは説明義務違反という契約責任の問題ともなり、好ましいことではないからです。告知書を通して告知を促し、その機会を与え得るのです。

＜ケース4＞中古物件を仲介したところ、検査済証がないため買主にローンが下りないということがわかり、調査義務違反が問題とされた事例

【解説】

新築物件、中古物件に限らず、現在、ほとんどの金融機関では検査済証を提出することが、住宅ローン融資の条件となっています。検査済証がないと担保価値が下がり、万一、競売になっても競落価格が下がるからです。

また将来、買主が購入した住宅を売却するようなことになった場合、検査済証がない物件となると、売却することも難しいことになり、買主にとっては重大な不利益となり、仲介業者としては検査済証の有無や、ない場合の買主の不利益は当然、説明事項ということになります。最近では建築基準法6条により大規模な増築、修繕、模様替えにも建築確認が必要であり、その検査済証がないとローンが実行されないの、この点についても十分な調査が必要です。

＜ケース5＞近所に奇声を発する住民がいることを知りながら説明しなかったことが、説明義務違反となるとされた事例

【解説】

契約書には次のような容認事項を書き、説明しておくべきです。

●奇声

本物件の隣接地に昼夜時折奇声を発する住民が居住していることを買主は予め容認するものとします。

なお、隣人の奇行に関する案件で参考になる事案として、隣人とのトラブルにより購入した建物に居住できなかったとして、買主が売主および元付業者に対して求めた損害賠償請求が認められた事例(大阪高裁・平成16年12月2日判決・判例時報1898号64頁、判例タイムズ1189号275頁)があります。

事案は、売主Yが、平成11年10月に本物件を買受けたが、西側の隣人Aから「子供がうるさい」と苦情を言われ、洗濯物に水をかけられたり泥を投げられたりしたことがあり、自治会長や警察にも相談し、また、A宅との間に波板の塀を設け、2階のベランダにも波板を付け、子供部屋を東側にする等の措置を講じていました。

Yは、平成13年9月頃、本物件を売却しようと業者Z(元付)に媒介を依頼し、Xは、業者B(客付)に購入の媒介を依頼しました。平成14年3月3日午前、ZとBが本物件の別の購入希望者と現地を訪れたところ、Aは大声で苦情を言い、この取引は流れてしまいました。しかし、同日午後、Xが子供とともに現地を訪れたときにはAからの苦情はありませんでした。

Xは、Zから「重要事項説明書」および「西側隣接地の住人の方より、騒音等による苦情がありました」との記載のある「物件状況等報告書」に基づいて説明を受けて売買契約を締結し、5月には代金2,280万円を支払って所有権の移転登記を受けました。ところが、6月にXが子供と現地に行くと、Aから「うるさい」と言われ、後日にも、警察を呼ぶほどの騒ぎになりました。

本物件への居住を断念したXは、YとZに対して、説明義務違反があるとして不法行為による損害賠償を請求しましたが、一審はその請求を棄却しました。高裁(二審)は請求を認めました。

【高裁(二審)判決の要旨】

①売主は宅建業者に仲介を依頼していても、信義則上、重要な事項につき事実と反する説明をすることが許されないことはもちろん、誤信させるようなことは許されないというべきであり、当該事項について説明義務を負うと解するのが相当である。Yは、引越後の隣人とのトラブルや3月3日午前の件をXに説明せず、また、最近では隣人との間でまったく問題が生じていないという誤信を生じさせたのであるから説明義務に違反した。

②宅建業者は、購入者が居住するのに支障を来すおそれがあるような事情について客観的事実を認識した場合には、

当該客観的事実について説明する義務を負う。ZがBに対して、3月3日午前の件をXに伝えるよう連絡したとしても、Zの説明義務が尽くされたとはいえない。

【実務的対応】

プライバシーの問題については、本判決は、客観的事実ありのまま述べるにすぎないから法的に問題を生じるおそれはない等として媒介業者の説明義務違反を認め、Xの損害を、売買代金2,280万円として、代金の20%相当額として、YおよびZにその支払いを命じています。しかし、隣人とのトラブルの内容は、さまざまなものがあると考えられ、実務上は隣人のプライバシーにも配慮しなければなりませんので、他に漏えいしないことを条件に買主にはなるべく早い段階で告知すべきでしょう。買主には、他に漏らさないという誓約書をもらうことも必要でしょう。

【中古物件売買の場合の手順】

1. 「隠れたる瑕疵」ではなく「顕れたる瑕疵」にするため、引渡し時までには買主との内覧を徹底し、その際は、設備稼働状況を引渡し時まで「付帯設備および物件状況確認書(告知書)」で確認・確定します。この場合、専門家による調査によらなければ明らかにならない不明事項は、「不明。ただし、専門家による調査が未了」と明記しておくことも重要です。
2. 重要事項説明でも以上の点を十分説明します。ただし、宅建業者の立場で知った重要事項は説明しなければなりません(宅建業法47条)。また、買主から依頼を受けた宅建業者は、売主の言動や告知書だけでは調査不十分という上記の判例もあるので留意してください。
3. 事案に合わせて、契約書の特約欄にはケース2で記した特約を入れます。
4. 売主には告知書によって物件の問題点を正直に告知してもらいます。告知書の責任の所在を明確にするため告知書は売主本人に書いてもらいましょう。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個々の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会
紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3