

## 宅地建物取引主任者のコーナー

# 「瑕疵担保責任」 雑感

三井不動産販売株式会社  
お客様相談室長 原 靖彦

〒100-6019 東京都千代田区霞が関3-2-5霞が関ビルディング  
TEL 03-6758-4050 FAX 03-5510-4781

1980年、入社当初に配属されたのは総務部法務課という部署でした。まだ、売買仲介の重要事項説明書がB4サイズ表面のみ1枚という体裁だった時代です。

数年後、不動産流通会社7社で運営しておりました「7社会（オープンマーケット）」において統一売買契約書式を取りまとめる委員会が設けられ、当社からは赤津（現顧問）とともに小職も参加しましたが、今でも強く印象に残っていることが二つあります。

一つは、座長を務められた東急不動産の三浦さん（今は印刷屋さんです）の中庸に徹したご調整ぶりに感銘を受けたことであり、もう一つは「瑕疵担保特約条項の創出」です。

当時各社が顧客に提供していた売買契約書式は主に民法に副ったものであり、瑕疵担保責任の条項においても同様でしたが、委員会で検討され採用されたのは「土地については免責、建物の責任範囲を主要な部位や性能4項目に限定し、責任期間も引き渡しから2か月間に限り、責任の内容も修復のみ」というものでした。引き渡しから長きにわたり売主に新築住宅と同様な対応を求めることは、既存住宅の取引においては現実的ではないとの考え方に主によるものだったと記憶していますが、仲介業者がこのように民法規定と大きく乖離する「特約」を契約当事者に推奨していいものなのだろうか、なかなか気持ちの

折り合いが付かず悶々としたものでした。

なお、このとき策定された「オープンマーケット統一売買契約書」は、のちに（社）不動産流通経営協会（FRK）の標準契約書策定に際し活用され、「土地については責任対象」とし、責任期間は「引き渡しから3か月」と改められ今日に至っております。

申すまでもなく瑕疵担保責任は売主・買主間の問題であり、仲介業者がその仲裁・調整の労を執るにあたり肝要なことは、

- ① 売主の事前の告知を適切に促し、対応したか
- ② 仲介業者の注意義務の観点から確認不足、調査不足はなかったか
- ③ 瑕疵に当たる（経年劣化によるもの）か否か、売主が隠匿したか否か等について、安易に判別し意見を述べることは避け、売主・買主間の「伝言役」に徹すること

と心得ますが、瑕疵についての仲介業者の注意義務に対する買主の要求レベルは、近時、確実に高まりを見せております。仲介担当者の知識や調査能力では残念ながらその要求に応え切れていない現状に鑑みると、「専門家（不動産インスペクター）による契約前の調査」の活用が売買取引におけるスタンダードとなることを切に期待する今日この頃であります。