

照会・回答業務

中古住宅における 現状有姿売買について

山本 哲

照会のあらまし

中古住宅の売買契約において、契約書上に「現状有姿とする」と記載して、瑕疵担保責任を回避したいが、問題はないであろうか、との照会が売主業者からあったものである。

事 実

売主業者は、築二〇年になる中古住宅の売買契約を買主（一般市民）と締結した。

買主は、この建物にそのまま居住する意向である。

すでに買主の立会いにより、建物の内外の不具合を確認し、納得してもらっており、雨漏りの確認はできなかったが、上下水道、風呂釜、湯沸器、クーラー等一応簡単に機能を確認して、居住に差し支えないことがわかった。

しかし、築二〇年もの古家なので、引渡し後雨漏りや、下水道の詰まり、設備の故障等が発生する恐れがある。

売主業者としては、このような古家があっても、物件の売買価格はほとんど土地の価格と同じであるから、建物の瑕疵担保責任まで負いたくないと考え、売買契約書上「現状有姿とする」との記載で、この責任を免れることができるか否か、の照会があったものである。

回 答

売主業者の立場としては、築二〇年もの中古住宅を売買するについては、雨漏りに限らず様々な不具合が発見される恐れがあるので、瑕疵担保責任を免れたいと考えての照会であるが、売買契約書に「現状有姿とする」旨の記載を明示したからといって、住宅としての基本的品質・性能にかかわる欠陥について、瑕疵担保責任を負う義務はないということにはならない。単に取引物件を現状のまま引渡しという意味に過ぎないものと解せられる。

仮に「現状有姿売買とし、瑕疵担保責任を負わないものとする」とした特約を付しても、この事例は業者売主であるから、瑕疵担保責任を負う期間を、目的物の引渡しの日から二

年以上とする場合を除き、民法の規定より買主に不利となる特約は無効であるため、照会の瑕疵担保責任の回避は不可能である（宅建業法第四〇条）。

事例の検討

不動産取引において、新築、中古、土地、建物を問わず、売買目的物に関して、あるいは、目的物の引渡しに関して、売買契約書上に「現状有姿とする」や「現状有姿にて引渡し」とかの文言が安易に記載されている例が見られる。

この具体的意味は不明確で、まして法的には、瑕疵担保責任を軽減する根拠とはならないものである。仮に「現状有姿のままとする」と契約書上に記載され、物件が引渡されたとしても、売買の目的物に隠れたる瑕疵があったときは、売主に対して賠償請求をすることができ、他、瑕疵のため契約の目的を遂げることができない場合は、契約を解除することができるとされている（民法五七〇条、同五六条一項）。

一方、民法第五七二条によって瑕疵担保責任を軽減する特約も認められているが、売主が業者の場合、前述のように宅建業法第四〇条によって買主に不利となる特約については、

制限されている。

一般に、売買の対象が住宅である場合は、新築・中古にかかわらず居住のために通常必要とされる品質・性能を有していることが必要である。築二〇年の中古住宅だから雨漏りがしても仕方ないとか、下水が流れなくても当然ということにはならない。

また、この事例のような中古住宅の売買については、建物自体の瑕疵の問題の他、備付けのクーラーやキッチンセット等の付属物についても問題となる場合がある。

つまり現状有姿とした場合、契約締結時と目的物の引渡時とが時間的にズレている場合においては、その間に物件の状況が変化することも避けられない。そのために売主としては目的物の状況に変化があっても、引渡時の状況のまま引き渡す責務を負担しているに過ぎないとの趣旨で用いられる。例えば、引渡し時に備付けのクーラーやキッチンセットが故障していても、引渡し時の現状がそうである以上責任がないと主張することがある。

これは、新築建物の場合と中古建物の場合では、当然意味が違ってくる。新築建物に備えられている機械設備・機器の欠陥が、目的物の瑕疵に該当することについては問題がなく、それらについて品質・性能上の欠陥があ

今年の宅建試験も、多くの方の御協力のおかげで、無事終えることができた。

機構で試験を行うようになって早や五年。この間、申込者は急増し、急減した。毎年七万人前後の増減がある。昭和六三年二八万人だったのが、平成二年には四二万人。それがまた二八万人に戻った。出入りの激しい試験である。

宅建試験五年



幸前 成隆

★ 過去昭和三三年以来激変の繰り返し。

昭和四〇年不況で四割減。第一次石油危機で四九年四割、五〇年二割減。第二次石油危機で五六、五七の両年一割減。景気の影響をモロに受け、増えるのも早ければ、減るのも早い。

今回も、ピークには、「タクチケンブツの試験は」という問合せ（宅地建物を音

で読んだらしい）があったり、「嫁入り道具代わりに受ける」という記事が出る等大変なフィーバーであったが、それも今や昔の話。昨今は、すっかり冷めた静かな申込みである。

山高ければ谷深し。しばらくは、厳しい状況が続きそうである。

★ しかし、申込者の層は、広がった。

今年は減ったものの、ここ数年女性の増加は著しいし、生涯学習を背景に、高齢者の受験も多い。明治生れの方が頑張っておられる。就職難を見越してか、学生の申込みが増加の傾向にあるし、国際化が進んで、非漢字文化圏の方の挑戦もある。

宅建試験は、取引主任者の資格を判定し、その資質の向上を図って、紛争の予防に寄与することを目的とするものであるが、このように各層の多くの方々が申込みをされ、不動産の勉強をされることは、ひいては紛争の防止にも資することになる。

その意味で、できる限り多くの方々が挑戦されることを期待したい。

（常務理事）

れば、売主の瑕疵担保責任を問うことができ
る。しかし、中古建物の機械設備・機器の場
合は、使用によって劣化していくものであり、
しかもそれらの価格は、一般的に売買価格全
体から見れば些少である。そうであれば、そ
の品質・性能について売主に瑕疵担保責任が
あるとしても、損害額はほとんどないであろ
う。

ただし中古住宅の販売に当たって、売主が
主要な機械設備・機器等が完備していること
を買主に説明している場合には、売主に瑕疵
担保責任を認めることもありうると思われる。

この事例のように中古住宅においても、売
主業者は、建物の基本的性能についてよく調
査して、その旨を重要事項説明書、又は、売
買契約書の付属資料（例えば、売主による物
件状況報告書等）によって、買主に告知する
ことが望ましい。

（調査研究部 調査役）

● 事務局だより ●

◇ 第二十二号をお届けいたします。本号は、
東京都で平成三年度に受け付けた紛争事例の
紹介特集号としました。

◇ また、併せて最近の紛争事例の特徴等を
紹介した記事も掲載しております。パブル崩
壊の過程で起きている紛争について、特徴的
なことがお分かりいただけるものと存じます。

◇ 本年度、建設省住宅局から委託を受け、
住宅賃貸借に係わる次の諸問題について調査
研究を開始しております。

一つは、住宅の賃貸借の契約や管理の実態
を調査し、契約や管理の適正化に役立つよう
なマニュアルを作成しようとするものです。

もう一つは、新借地借家法で新たに創設さ
れた期限付賃貸借に関する諸問題を検討し、
標準的な契約書を作成しようとするものです。

いずれも、大都市圏等で増加しつつある住
宅の賃貸借に係わる苦情紛争の未然防止と取
引の適正化に寄与して行けるものと存じます。

◇ 九月十七、十八の二日間、都道府県宅地建
物取引業法主管課担当者会議（後期研修会）を
開催いたしました。今回は熊本県のお骨折りに
より、同県で開催いたしました。七十七名のこ
参加を得て、熱心に事例研究に取り組んでいた

き、大変な盛り上がりを見ることができました。
◇ 十月十八日、本年度の宅地建物取引主任
者資格試験を実施いたしました。

協力機関ならびに都道府県の関係の多くの
方々のご協力とご指導により、無事完了しま
した。合格者の発表は十二月二日に行います。

◇ 十一月二十六日、第二十六回の講演会を開
催いたしました。今回は、東京都の小田 武指導
課長を講師にお迎えして、「最近の不動産取引に
係る紛争の特徴について」平成三年度東京都相
談実績から」と題して行いました。多数の方々
に熱心にご聴講いただき、盛会裡に終了しました。

◇ 平成二年九月に開始した宅地建物取引業
免許および主任者登録事務のOA化事業は、
二年余を経過しましたが、都道府県のご担当
者等のご理解とご協力により、順調に推移し
ております。厚く御礼申し上げますとともに、
今後とも一層のご協力を賜りますよう、よろ
しくお願い申し上げます。

◇ 十月末日現在のデータ入力済件数◇

一、宅地建物取引業者

一〇八、一七〇業者（約七五％）

二、宅地建物取引主任者

五三二、〇七二人（完了）

◇ 人事異動（六月三十日）

●退職 試験部 武田 美奈