

照会・回答業務

古家についての瑕疵担保の免責特約

三好 弘悦

照会

中古住宅の「売り」の媒介を依頼されました。実は、建物は老朽化した木造住宅です。売主としては、取り壊して更地渡ししようと思っていたようですが、買主からは、物置としても使える限りは使いたいの、できれば建物を取り壊さないで引き渡してほしいと言われています。ところが、売主は、古家だから対価も無いに等しいのに、後日買主から雨漏りがしたとか不具合があったとかいわれて、売主の瑕疵担保責任を問われるようなことはされたくないと言っています。このような取引において、どのような文言で特約すれば、古家の瑕疵担保責任の免責特約になるのでしょうか。「瑕疵の担保責任を免責する」とか「現状有姿売買」等と断れば足りるのでしょうか。(媒介業者)

回答

① 古家付き土地売買の瑕疵担保の免責特約としては、ただ単に「瑕疵については、一切

の担保責任を負わないものとする」といった条項を設けるだけでは十分ではないでしょう。

といいますのは、確かに、民法の売買の瑕疵担保責任に関する規定(同五七〇条・五六六条)はいわゆる任意規定ですので、特約で負わないこととしたり軽減したりすることは可能です。しかし、売主が瑕疵担保責任を負わない旨を特約したとしても、売主が買主に「知りて告げざりし事実」については免責されないことになっているのです(同五七二条)。そこで、売主が雨漏りしていることを知っていながら、それを買主に告げずに瑕疵担保の免責特約をしたのだから免責され得ないのではないかと……といった紛争が生じる恐れがあるのです。そもそも、売主の瑕疵担保責任は対価に見合う価値が無いことに由来するのですから、建物価格がゼロであるとか非常に低く抑えられていて、対価を支払ったとは言い難い「買値」であるような場合には、本来は買主はこの責任を問えないはずなのです。にもかかわらず、難癖をつける者がいないとは限りません。

このことを慮ると、古家付き売買でも瑕疵担保の免責特約には、売主が買主に瑕疵を示したうえで行うことが必要となります。さらに、そもそも瑕疵担保責任そのものが、「隠れたる瑕疵」についてだけ責任を問い得るのです。通常備えるべき性能や品質に欠ければ、瑕疵であり欠陥です。ところが、買主が売主の瑕疵担保責任を問えるのは、あくまでも「隠れたる瑕疵」に止まるのです(同五七〇条)。売主が明示したり、買主が知り得る瑕疵は、代価に折り込まれているので、瑕疵は瑕疵でも売主の瑕疵担保責任を問うことはできないのです。

では、古家のような瑕疵だらけの物件の取引でも、瑕疵を列挙し尽くし得るかということですが、「付帯設備表」などを使ってできる限り書き上げるべきです。しかし、実際には、瑕疵のすべてを書き尽くして、その程度をあまねく表示することは難しいことです。

そこで、「付帯設備表」などと併せて売買契約書の特約欄に次のような免責文言をもって対処する他はないでしょう。

本物件のうち建物については、第〇条(瑕疵担保責任)の定めにもかかわらず、雨漏りがしており、シロアリの被害があることのほか老朽化しているため、通常の住宅としての性能は欠けています。

このような特約をすれば、トラブルはすべからず回避し得るかと問われれば、それは買主次第という他はありません。ただ単なる免責特約によるよりは、紛争を回避し得るはずで。

② ご照会にもあるように「現状有姿売買」等と断れば、免責特約になるのでしょうか。

これも、消極に解さざるを得ません。売主や関与する宅建業者は、この用語を瑕疵担保の免責特約—いわば免罪符として使いがちです。ところが、当機構発行の不動産取引用語辞典によると、「現状有姿売買」という用語は、「その意義や具体的な内容については、業界でも定説がない」と断りながら、「単に現状有姿との記載があるからといって、これをもって直ちに、売主の瑕疵担保責任の免責についての合意がある」とまではいえない」と解説しています。今後の業界は、上手な表現ではあっても誤解を招きがちなこのような用語の使用を避けるべきです。拙劣でも正確ないい回しを使うべきでしょう。

③ なお、ご存知のように、宅建業者が売主で買主が消費者である不動産売買では、瑕疵担保責任の特約について、宅建業法上特別な制限が課されています(同法四〇条・七八条二項)。すなわち、その目的物の引渡しの日から一年以上の担保責任期間の特約をする場合を除き、民法よりも消費者に不利となる特約をしてはならないことになっています。

では、売主業者は、引渡日から一年以上とする瑕疵担保責任期間についてしか瑕疵担保の減免は受けられないのでしょうか。それは、必ずしもそうではありません。というのは①で前述しましたように、「隠れたる瑕疵」でな

東京都より、平成六年四月に機構への出向辞令をうけ、着任し早くも三年間が経過しようとしている。もうそんなに経ってしまったのかというのが実感である。

出向してきた当時は、機構の組織、職務内容等について知識が乏しく、さらに試験部と聞かされた時は、これまで試験に携わっていなかっただけに不安をもったものである。着任四月当時は受験者等による電話の問合せも

機構の三年間 伊佐地 章

少なく、質問内容も比較的簡単なものが多かったが、七月に入ると状況は一変。電話での問合せの数も急に増加し、また、質問内容も多岐にわたり、さらに、受付期間中は電話の鳴りやむ時がないほどの時間との勝負の状況のなかで、職務範囲外なことまで説明して、対応が長引いたこともある。

翌年からは、前年の反省を踏まえて、必要な事だけを手際よく説明して、少しでも短時間に適切な処理を心がけたが、現時点でもな

ければ、そもそも瑕疵ではあってもその責任は問われないのです。このことは、業者売主の取引でも同様です。瑕疵を明示して売れば、その限りでは、売主業者としての瑕疵担保責任は問われません。(調査研究部研究課長)

お反省すべき点がある。

また、試験事務を通じて、現地で身体障害者の方の対応、試験会場の確保、苦情等の処理等をされている協力機関の方々のご尽力、ご苦労も肌に触れ感じる事ができた。

それらのご苦労の一つ一つが、試験の無事終了に繋がっていることを強く感じられずにはいられない。

一方、職務を離れても、地理的にも港区、とくに機構事務所周辺について以外に知らないことが多かったように思われる。

たとえば、事務所近くに愛宕山が存在すること、また、港区の寺院と言えば、頭に浮かぶのは芝の増上寺と高輪の泉岳寺ぐらいであったが、実際に着任してみると表通りからではビルしか見えないような場所でも、一歩裏通りに足を踏み入れると歴史の重さが伺える小さな寺院を見かけることができる。それらの寺院が何気なく民家と隣接して違和感なく存在するのを感じ深く眺めた思いがある。

公私にわたり思い出深い機構であるが、この貴重な職務体験は、ぜひ東京都に戻ってもできる限り活かしていきたいと考えている。

(試験部試験第三課長)