

相談事例

ID: 01-04-015

相談タイトル

中古住宅売買に係る取り扱いについて

Q: ご相談内容

競売で取得した築15年の戸建て住宅について、（取得したのは宅建業者ではない一般の法人：相談者）買いたいという者がいたので売買契約を交わし売ったが、契約書の中に瑕疵担保期間を2年間として売買した。売ってすぐに買われた人から水道のパッキンの具合が悪いので漏水していて直してほしい旨連絡があり、2箇所ほど言われたとおり修繕を行った。既存住宅売買にかかる瑕疵保険も不動産業者でないと入れないと聞いていて、今後、より大きな修繕内容を要求されてしまう事も懸念されるが、何か良い対応策はないか聞きたい。

A: 回答

既存住宅の売買に係る瑕疵担保期間の2年間以上は、売主が宅建業者（不動産業）の場合に宅建業法上課せられるもので、個人間の売買については、民法上の知ってから1年が適用になりますが、多くの場合は任意規定の民法の内容を特約等で1～3ヶ月程度と契約でうたっていることが一般的と考えます。

契約書上で2年間の瑕疵担保がうたわれていると、今からその内容を変更することは難しいものと考えますが、媒介に入った不動産業者がいるとのことですので、相談してみてもとれます。なお、個人間売買でも既存住宅の瑕疵担保保険に加入することはできると考えますが、加入には取り扱う物件の検査等もあり、必ず加入できるとはいえません。

瑕疵保険については、瑕疵保険法人に内容を確認してみてください。