

相 談 事 例

ID： 01-04-016

相談タイトル

購入した中古住宅の給水設備の不具合について

Q：ご相談内容

中古住宅を購入し、これからリフォーム工事を実施するところ。物件引渡し時には、給水の元栓を閉めてある旨言われていて、リフォームを行うにあたり開栓したところ給水配管からの水漏れがあった。売主も個人の方であり、売買契約書では、特約で契約不適合責任を負わない旨の記載があるが、媒介不動産業者からは特約内容の説明は受けていなかったと思う。開栓したところ水漏れが発生したので、以前から水漏れがあり元栓を閉めていたのではないかと疑われる。どのような対応となるのか、何も言えないのか。

A：回答

売主が個人の方である売買では（不動産業者は媒介を行うだけ）、契約不適合（瑕疵担保）責任を契約書の特約で免除することは一般的に行われることと考えます。媒介不動産会社の方から、重要事項説明のなかで、特約内容の説明がなかったとすると、そのことを根拠に漏水に関する協議を申出することはできると考えます。また、水漏れがあったことを承知していてそのことの説明がなく売買が行われたとすると、大きな瑕疵のある契約と思われますので、そのことから協議の申出も可能と考えます。不実告知が行われたことを根拠に申出する場合は、法的な取扱いが生じますので事前に弁護士等に相談をして対応されることがよいと考えます。