

相 談 事 例

ID： 01-04-020

相談タイトル

購入した中古住宅の契約不適合責任（瑕疵担保）について

Q：ご相談内容

不動産会社の仲介により個人の方から中古住宅を購入して一年ほど経過する。床下等の下水排水管から水漏れがあり、これから修理を行うところであるが、修理費用1万5千円ほどを売主に請求することは出来るのか。まだ1年しか経過していないので、負担を求めたい、費用も概算見積もりなので増える可能性が高い。また、隣の家と軒先と自分の家の軒先がほぼ重なっているほど接近していて、火災等になった場合完全に延焼してしまう。軒先が接していても問題は無いのか。隣の家とは50cm以上離さなければいけないのではないのか。

A：回答

売買契約で引渡しを受けてから1年での不具合箇所の修繕と言うことですが、売買契約書の中に「契約不適合責任」として、特約等が定められていると思いますので、まずはその内容を確認して下さい。売主が不動産業者の場合は、2年未満の不適合の申出期間を定めることは出来ませんが、売主が個人の方と言うことであると、契約不適合の申出期間については特約で3ヶ月と定めたり、不適合の内容についても指定する形で特約にうたうことも多く行われます。民法の契約不適合責任は任意規定ですので、お互いに了解していれば特約で民法の規定（発見してから一年以内）を変えて定める事も出来ますので、売買契約書を確認して下さい。

軒先が接触しているほど近い状態と言うことですが、隣地境界線が明確になっていれば、場合によってはどちらかの軒先が隣地に出ている（越境）事もありますので、その場合には、境界を出ている部分については是正（切り取る等）を求める事は可能と考えます。

境界線からの外壁距離の規定である50cmも任意規定ですので、相隣間の合意により50cm以下とすることも可能です。