



Adviser
行政書士
中沢 誠 先生

不動産法務に関する アドバイス

不動産の経営においては、法務についても広く理解することが求められています。今回は行政書士が、「瑕疵担保責任よりも大事なこと」についてアドバイスを。中古物件を購入して賃貸住宅にする場合の注意点を指南します。

三井不動産販売株式会社、外資系投資ファンド会社にて全国の不動産管理・運営・売却などに取り組む。2010年全国不動産法務サポートオフィス(東京都中央区)開業。

瑕疵担保責任の注意点

瑕疵担保責任は買主を守ってくれる法律ですが、瑕疵担保責任があるから安心かといえば、実はそうとも言いきれません。

まず、「売主が責任を負うべき瑕疵」というのは、契約締結当時から存在していたものに限られ、契約締結後の経年劣化による故障・破損は含まれません。このため、契約締結後に不具合が露見した場合に、その不具合が契約締結当時から存在していたものなの

例 購入した住宅を購入から1年以内に賃貸で貸し出そうとしたところ、シロアリが発生。この場合、買主が売主に損害賠償を請求できます。また、購入自体を取りやめることも可能です。

瑕疵担保責任とは

瑕疵担保責任(民法第570条)とは、「売買物件に瑕疵(不具合、欠陥)が発見された場合に、売主が買主に対して損害賠償責任を負う」というものです。買主は、瑕疵によって生じた損害について、売主に損害賠償を請求することができます。さらには、瑕疵によって契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができます。

賃貸住宅オーナーさまへのアドバイス

「投資は自己責任」という言葉があります。取引の相手方等に対して責任追及ができるかどうかは別としても、「投資によって生じた結果(利益も損失も)はすべて投資家自身が引き受けなければならない」ということです。一方で、売主が瑕疵担保責任を果たしてくれる

例 購入した物件に雨漏りが発生。果たして、購入前から雨漏りが生じていたのか、購入後に雨漏りが起こるようになったのか、判断が非常に難しいものになります。

また、いくら契約書上で瑕疵担保責任を負うとされていても、売主自身に資力がなければ現実的にはどうすることもできません(新築住宅に関しては「住宅瑕疵担保履行法」に基づく保険制度があります)。売主に資力がなければ、契約書に定めた瑕疵担保責任は「絵に描いた餅」ということになってしまうのです。

Point!
自己責任によるリスクをできるだけ回避するために、「中古物件を購入して賃貸住宅を経営しよう」と考える際には、事前に物件の調査をしつかりと行うように。その際、費用はかかりますが、専門会社に依頼することをすすめます。

所有者責任というリスクがあるわけですから、売主の瑕疵担保責任に過度の期待を寄せるのではなく、むしろ事前の調査・確認をしつかりと行うしておくことが大事だと思います。多少の費用はかかりますが、専門会社等による調査(デューデリジェンス＝投資対象に対する事前の調査)を実施することによって、不測の事態に陥る確率を小さくすることは十分可能です。費用をかけることに抵抗がある方もいらつしやるかもしれませんが、一種の「保険」だと考えて頂けたらと思います。

かどうかにかかわらず、所有者となった以上は賃借人その他の第三者に対して責任が生じることとなります。たとえば、購入後に雨漏りが発生したとして、その修繕費用を売主に請求したものの売主に支払うだけの資力がなかった場合であっても、所有者(貸主)としては修繕しなければなりません。