



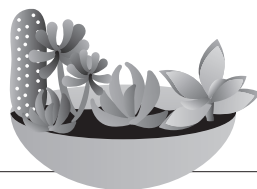
売買編



事例

瑕疵担保責任を負わない特約付売買における 引渡し後の隠れた瑕疵の 発見とその対応に伴う 法的判断基準

事例の要点



「売主は瑕疵担保責任を負わない」という特約付の売買契約を媒介した。ところが、買主がリフォームを始めたところ、風呂場の外壁から土台にかけて雨漏りが原因とみられる木部の腐蝕が発見された。このような場合、特約の効力はどうか。媒介業者はどのように対応したらよいか。

事実関係

当社は媒介業者であるが、築後20年経っている戸建住宅の個人間売買で、「売主は瑕疵担保責任を負わない」という特約付きで媒介した。

ところが、物件の引渡し後、買主が風呂場のリフォームを始めたところ、外壁の下部から土台にかけて、かなりの部分に内部の木部の腐蝕（一部白蟻によるもの）があり、結果として風呂場全体の大規模修繕

を余儀なくされた。

リフォーム業者によれば、原因は主として過去の雨漏りによるものだというところがあるが、建物の内外装の状態からは、一部最近行ったと思われる雨漏りの修理跡が見受けられるものの、内部の木部の腐蝕までは予測がつかない状況であったということである。



Q1 このような場合、
「売主は瑕疵担保責任を負わない」
という特約の効力はどうなるか。

● ANSWER ●

売主が建物内部の腐蝕（隠れた瑕疵）について知っていた場合以外、特約は有効である（民法第572条）。

Q2 買主は、修理にかかった費用の
一部でも売主に請求したいと
言っているが、媒介業者として
どのように対応すべきか。

● ANSWER ●

本件のようなケースにおいて、媒介業者として通常の価格査定をしている場合、当事者の話し合いで円満解決ができることが望ましい。しかし、それ以上の対応（たとえば、訴訟等による請求）については、原則として瑕疵担保責任の問題は当事者の問題であるから、当事者の判断に委ねるべきであろう。

▶ Q1・Q2 理由

売主が瑕疵担保責任を負わないという特約が有効であるためには、売主がその瑕疵のあることを知らないことが必要で、もし知っているのにそのことを買主に告げていないというのであれば、その特約は効力を有しない（民法第572条）。

しかし、売主がその瑕疵のあることを知っていたことの立証は、買主がしなければならず容易ではない。たとえば過去の雨漏りの際に、壁の中や床下を点検したところ、売主自身も木部の腐蝕や白蟻被害があった

ことを確認しているというような事実があればともかく、現状の内外装の状況からは、内部の木部の腐蝕までは判らないということであるから、売主に対し、特約の無効を主張するのはかなり難しい。

したがって、媒介業者としては、あくまでも当事者の話し合いで解決ができるよう協力していくにとどめるということになる。

なお、本件の【質問】においては、瑕疵担保の免責特約の効力だけが問題になっているが、このような免責特約がある場合に、買主が売主の債務不履行（不完全履行）（民法第415条）あるいは不法行為（民法第709条）を理由に損害賠償請求をするということも考えられる。しかし、そのような請求をするには、売主の過失（たとえば、売主が雨漏りを長年放置していた、あるいは、そのために外壁内部の木部や土台の腐蝕を予測することができたのに説明しなかった、など）を立証するなど、高度な法的判断を必要とするので、それ以上の対応については、お互いに弁護士などの法律の専門家に相談してもらうよう助言するにとどめるべきであろう。



本事例における留意点



宅建業者が売主で宅建業者でない者が買主となる売買には、宅建業法第40条による瑕疵担保責任の特約の制限があり、また、売主が会社のような事業者で買主が消費者である売買には、消費者契約法第8条第1項第5号による全部免除特約の無効の規定があるが、それらに該当しない一般の売買においては、売主が瑕疵担保責任を一切負わない旨の特約は、【回答】にあるとおり、売主が知りながら告げなかったときを除き有効である。有効である以上、その条項の拘束を受けるのは当然であって、買主がその瑕疵を知らなかったとか、知り得なかったというのは買主の主張の根拠にはならない。もし、買主が知っていたとか、知り得たのであれば、それはそもそも「隠れた瑕疵」ではなく、売主に一切責任追及ができないのである。

ただ、このようなケースの場合、買主がその瑕疵担保免責特約の法的効果を知らなのまま契約をしてしまったということがある。その場合、民法上の錯誤無効（第95条）の主張を買主ができるかという大変難しい問題があり、この点、通説や確立した判例はない。

したがって、本ケースのような場合媒介業者としては、瑕疵担保責任を売主が負わないことを買主に十分説明した上で契約締結をすることが紛争防止のために肝要である。



参照 法令

- 民法第572条（担保責任を負わない旨の特約）
- 同法第415条（債務不履行による損害賠償）
- 同法第709条（不法行為による損害賠償）