

平成 23 年度 後期実務研修会

〈 事 例 発 表 〉

● 売買事例

【中古住宅売買におけるトラブル】

● 賃貸事例

【管理業者としてのあり方は？・・・その 1】

【管理業者としてのあり方は？・・・その 2】

【管理業者としてのあり方は？・・・その 3】

売買事例

【中古住宅売買におけるトラブル】

売主 A は築 15 年の中古住宅を売主側の仲介業者 C に売却の依頼をし、買主の仲介業者 D は買主 B へ物件を仲介した。契約時、5 年間の「シロアリ損害保証書」がついており、保証期間内であった。また本物件建物には「5 年前に 1 階和室部分にシロアリの発生があり、シロアリ駆除工事をした。」と告知書に書かれていた。売買契約には、本物件は現状有姿で引き渡すものとし、売主は一切の瑕疵担保責任を負わない旨を特約条項で取り決めていた。引き渡しがおおよそ 1 か月経った頃、買主 B から「シロアリ被害による床・壁の張り替えをしてほしい」と仲介業者 D に電話があり、確認に行くと、状況写真を手渡された。仲介業者 D が被害状況を確認したところ、シロアリの発生は見られないが、シロアリの食害による、建物の傷みが見られた。専門業者にシロアリ被害の補修費用の見積もりをとった。見積り額は 52 万円と高額になり、被害の範囲も予想以上に広がっていたため、買主 B は売主 A と仲介業者 C 及び D に損害賠償を求めている。

(買主 B の主張)

売主 A は 5 年前に 1 階和室のシロアリ駆除工事をしたと言っているが、これだけ広範囲に被害が広がっている事に気づかないはずがない。シロアリ損害保証書の保証はシロアリ駆除工事のあと、再度シロアリが発生した場合の駆除をする保証で、被害が出た後の保証ではなかった。売主 A は知っていて瑕疵担保責任を負わない特約をつけて、契約をしたのではないか。また、仲介業者 C は売主からしっかり聞き取りして物件の調査をしていれば、見えない部分の被害も予測出来たのではないか。業者からは、5 年前に駆除工事をしたという説明を受けたので、被害のあった部分の取り替えも、当然されていると思いました。建物がこんな状態だと知っていれば、今回の売買価格で購入はしなかったでしょう。売主 A と仲介業者 C 及び D に損害賠償を求めます。

(仲介業者 D の主張)【買主側】

買主 B さんを物件に案内した時、売主側から 5 年前に 1 階和室のシロアリ駆除工事をしたことは聞いていました。案内時に目視した限りでは被害には気づきませんでした。また、シロアリ損害保証の期間も残っており、購入後は買主 B さんがメンテナンスを続ければ問題はないと思いました。今回買主 B さんが、床、壁等を剥がし、はじめて建物内部にこれだけの被害があることを知りましたが、仲介業者がそこまでの調査義務を負うものではないと思います。瑕疵担保責任を負わない旨の特約をつけていますが、シロアリ損害保証会社が被害の出た後の保証は出来ないという事は、5 年前のシロアリ発生時にシロアリの駆除はしたけれど、食害による補修工事はされていない物件だったという事だと思います。知っていて告知しなかったのであれば、売主 A さんに補修工事費の負担をしてほしいと思います。

(売主 A の主張)

5 年前に行ったシロアリ駆除工事は、専門業者に任せてお願いしたので工事の内容までは覚えていません。1 階和室にシロアリが発生して駆除の工事をしたことは仲介業者 C さんに告知書に書いて伝えました。そのうえで売却を依頼して、全て仲介業者 C さんに任せて、瑕疵担保責任を負わない契約をしたのだから、私は責任を負うことは出来ません。仲介業者と相談して解決してください。

(仲介業者 C の主張)【売主側】

売主 A さんが言うように、5 年前シロアリが発生して駆除工事をしたことは、告知書に書かれていたので知っています。建物の広範囲に被害があったという事は告知書には書かれていませんし、話も聞いていません。仲介業者 D さんが言うように、仲介業者は床、壁を剥がしてまで調査する義務を負わないと思います。目視したかぎりではその被害に気づきませんでした。瑕疵担保責任を負わない旨の特約があり、シロアリ駆除工事をした物件だという説明をしたうえで、現状有姿での売買契約をしましたので、買主 B さんには自己の負担で補修をしていただきたいと思います。

