

不動産取引において「瑕疵」は避けて通れない問題です。
※瑕疵…外部から容易に発見できない欠陥

民法は、瑕疵担保責任を追及できる期間は、買主が瑕疵の事実を知ったときから1年以内に行わなければならないと規定しています。

ただし、民法の規定はあくまで原則であり、これと異なる特約をすることは可能であり、瑕疵担保責任を軽減、あるいは加重することは、いずれも有効です。

もっとも、民法上、売主が瑕疵を知りながら買主に告げなかった場合は、仮に瑕疵を免責とする特約が附されていたとしても、その責任を免れることができません。

また、告知義務違反ということで、履行利益の損害賠償や違約金の問題も発生します。なお、買主が瑕疵を知っていた場合は、それを承知で買っているため瑕疵担保の問題にはなりません。

なお、告知は口頭ではなく文書で行います。売買の際は売主に告知書を交付してもらいましょう。

にこにこ新聞

7月号

VOL. 115



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
印刷 米本 文子



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

No.45 住宅購入後半年くらい経ちましたが、このたび南側の空き地に高層マンションが建設されることになりました。それが建つと、私の家は一日中日影になってしまいそうです。こうした計画があることは、売買契約時に売主から一切聞かされていません。契約を解除したいと思いますが可能でしょうか？

売買契約の売主には、売買契約に際して、売買物件について自ら知っている、あるいは容易に知り得た事項であって、買主が契約を締結するについて重大な関わりを持つ事項については、買主に説明する義務があります。

この点、隣地に高層マンションが建築されることによって、購入者の日照、通風、眺望が阻害されるような場合には、高層マンションが建築されるか否かについては、購入者が売買契約締結を決心する要素の一つであるとして、説明義務の対象になろうと考えられます。

では、売主は隣地の計画について、どの程度の説明・告知をするべきでしょうか。

この点、売主は隣地土地の所有者ではないため、隣地の利用計画に介入できる立場ではないので、たとえば隣地が更地であり、将来、マンション建築が予想されたという程度では、説明義務があるとはいえません。

しかし、売主がマンションが建築されることを知っていた場合、あるいは容易に知り得た場合には、買主に説明する義務があります。

なお、隣地も売主が所有者であった場合に、売主が隣

地にマンションを建築した場合には、マンションを建築したこと自体が不法行為とみなされる可能性があります。

今回のケースは、売買契約時にマンション建築の計画が、どの程度明らかであったかが問題であり、売主が隣地所有者から建築計画について知らされていたり、あるいは隣地に建築計画の看板が立つなどの事情がない限り「容易に知り得た」とはいえず、売主の説明義務違反は認められないでしょう。

では、売主に説明義務違反があった場合には、説明義務違反に基づく契約解除はできるのでしょうか。

この点、説明義務は売買契約上の附随的義務であり売買契約の主目的である、物件引渡し、所有権移転および代金支払いは達成していることから特段の事情がない限り、契約の解除は認められないとするのが判例です。

しかし、日照・通風・眺望が阻害される程度によっては、自宅として居住するとの売買目的を達成できない場合も有り得るでしょうから、このような場合には売買契約の解除が認められる可能性が強いと思われます。



その物件は駅まで徒歩10分、南向きの角地という恵まれた立地条件でした。

家を見学するのは今回が二件目というAさん。「妥協はしたくない、時間がかかっても納得できるものを」と言っていたにもかかわらず、見学が終わるや否やその場で購入申し込みをされました。

たしかに、その物件はプロの私たちからみても、魅力的でした。たとえAさんが買わなくても他の人で決まるのは間違いありません。

素早い決断はさすがというべきかもしれません。

さて、その日、見学に立ち会ってくれたのは売主の親族の方でした。

通常であれば、売主か若しくは売主さんから売却の委任を受けた不動産会社が立ち会ってくれるのですが、今回の売主はすでに引っ越しており、また、不動産会社も東京の会社のため、近くに住む親族の方が鍵を開けに来てくれました。

東京の不動産会社がどうして名古屋の物件を？と疑問に思われるかもしれませんが、じつは、この物件の売主はすでに破産をしていました。

そのため、不動産の処分は破産管財人(弁護士)が行うこととなり、破産管財人は懇意の不動産会社に売却活動を依頼

するわけですが、今回、その会社がたまたま東京の不動産会社だったというわけです。

さて、今後、話を進めるうえでひとつだけクリアにしておきたいことがありました。それは和室の鴨居に掲げられていた遺影のことで

親族の方の話では、亡くなられたのは物件所有者の奥さんで、病気で長いこと自宅療養しておられたそうですが、つい一か月ほど前に亡くなられたとのこと。

その言葉が事実なら、とくに気にする必要はありません。しかし、私は過去に売主に自殺を病死と嘘をつかれた経験があります。もともと、そのときは売買契約直前に売主が正直に告白してくれましたので、事なきを得ましたが、つい死亡と聞くと必要以上に敏感になります。

もう少し詳しく聞きたかったのですが、親族の方はその話題に触れたくないようで、結局その日、それ以上のことは知ることができませんでした。

Aさんも気になるようです。「自殺ってことはないよね？」

「それはないでしょう。もし、そうなら不動産会社は弁護士から聞かされているはずです。でも、念のため確認しましょう」

次号に続く

編集後記

旅の思い出



サラリーマン時代の後輩がガンで亡くなりました。まだ五十代半ばの働き盛りです。地域密着戦略が当たり、地元では名の知れた不動産会社として立派に成功していました。病だけに勝てませんでした。人生ってあつけないものだなとつくづく思う訳ですが、他人ごとではありません。自分だけは死ぬまで元気(?)と思っていました。考えを改めなければなりません。仕事は大事ですがそれだけが人生というものも少々淋しい気がします。先日、六才になる孫が生意気にも「想い出づくりに旅行に行きたい」と言っていました。考えてみれば今年になって休みを取ったのは五月のゴールデンウィークの四日間のみ。孫ではありませんが私も思い出作りにと列車の旅をするのにしました。ほんとうなら泊りがけで行きたいところですが我が家にはネコが三匹いますのでそれもいきません。「おみやげを買ってきてやるからいい子にしているんだよ」出掛ける際、ネコに声を掛けたのは妻。私には理解できません。さて、本日の旅先はかねてから行きたいと思っていた北陸金沢。名古屋から金沢までは新幹線で米原まで行き、そこから北陸本線に乗り換えれば二時間ちょつとですが急ぐ旅ではありません。その方法より一時間ほど余分に時間がかりますが、名古屋発富山行きのならさき一号なら、乗り換えなしで行くことができます。この方が断然楽ちんです。

さて、金沢に着いたのは午前十一時少し前。さっそく駅構内の観光センターでパンフレットを手に入れます。まずは近江町市場へ向かいます。きょうは平日、しかも六月という季節外れのせい、市場内は閑散としています。ただ、お昼が近いせいか食事処の店先では店員さんが声を枯らして呼び込みをしています。ここもやっぱり観光地なんだなと少々がっかりし早々に退散。そうこうするうち時計の針は十二時を回っています。北陸に来たからにはおいしい地の魚を食べなきゃ来た意味がありません。旅行のときはいつもネットの食べログでお店を調べていたがあれは当てになりませんので今回は行き当たりばったりです。そのお店は一見高級そうな感じでしたが、席に着くとテーブルの横にタッチパネルが置かれています。注文はこれと言ったきり立ち去ろうとする店員に「お茶は？」と聞くとテーブルの片隅を指さし「ご自由にどうぞ」指の方向を見れば、粉茶にお湯湯呑みが置かれてはあります。せんか。ん、こは回轉寿司? さらによく見るとテーブルの奥にはレーンが走っています。そう回轉寿司でおなじみのやつです。ハイ。こは回る料理屋さんでした(笑)。ただし値段だけは一流料亭並み。こんなことならもう少し奮発して料亭のランチにすればよかったと後悔。これも思い出といえは想い出かもしれない。こんなことも私たち夫婦の旅は、こんなことが多すぎる気がしてなりません。