

購入した中古住宅の瑕疵に不動産業者が十分な対応をしてくれない

相談内容	<p>4か月ほど前に不動産業者から中古住宅を購入した。入居してから様々な不具合（サッシと壁の隙間から雨水や風、雪が浸入、ベランダが落下、耐震性がないなど）が発生あるいは確認されて、その都度業者に連絡して直してもらってきたが納得できる修繕はしてくれない。それどころか修繕したことによって新たな不具合が生じている。何度も修繕要求しているが、最近は連絡してもなかなか電話にも出してくれず、電話に出ても言い訳に終始する状態となっている。購入に当たっては融資を受けており、この場所も気に入っているので、住み続けたい。こうした業者の対応の不十分さに対してどのようにしていけばよいのか教えてほしい。なお、不動産業者は中古住宅の売り主（所有者）でもあった。</p>
回答内容	<p>一般的に購入時に発見できなかった不具合が購入後に発見された場合は「隠れた瑕疵」として売主（不動産業者）に修補請求ができることとなります。一般的には2年間の瑕疵担保責任期間で、知った時から1年以内に請求しなければ請求権が亡くなります。</p> <p>「隠れた瑕疵」とは、住宅の購入時点に瑕疵が買主にとって発見不可能なものである場合のことで、売り主の瑕疵担保責任が認められます。しかし、取引時に買主がその瑕疵を知っている、もしくは注意をしていれば発見できたと考えられる場合、買主は瑕疵担保責任を主張できません。サッシと壁の隙間から雨水や風、雪が浸入することや、ベランダが落下したことなどは隠れた瑕疵に該当する可能性の高い不具合といえます。一方、耐震性がないことについては、購入時に重要事項説明において必須事項として、昭和56年以前の建築の場合耐震診断の有無は説明事項であり、説明があったとすれば隠れた瑕疵にはなりません。なお、重要事項説明で耐震診断の説明がなければ重要事項説明違反となりますが、契約そのものが無効となるかについては、その重要事項の内容と買主の契約時点の認識の度合い等により判断されることとなります。</p> <p>隠れた瑕疵であることを前提とすれば、売主に対して修補を請求しても修補しない場合は契約を解除することができ、瑕疵により生じた損害がある場合は賠償請求も併せてできます。ただし、購入時の契約書の内容を再度確認してください。一般的な瑕疵担保責任とは別に「特約条項」が設定されている場合もありますので、不具合の生じている事項について、その対応が記載されている場合はその条項に沿うこととなります。なお、この特約も場合によっては無効となる場合もありますので、その内容の有効性については、不動産業者が所属する団体（宅地建物取引業協会や全日本不動産協会）へ相談していただくことをお勧めします。</p> <p>購入した住宅に住み続けたいとすれば納得いくまで請求し続けることです。それでも納得のいく対応をしない場合は、まず、上記の不動産業者が所属する団体へ相談してみてください。それでも納得いかないとすればADR(裁判外紛争処理手続き)機関による、あつせん、調停、仲裁を行ってもらうか、弁護士に相談いただき、訴訟を提起することとなります。訴訟となった場合でも裁判の過程で、調停が行われることもあります。</p>