

にこにこ新聞

2月号

VOL. 208



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

契約不適合責任とは、売買契約において売買対象の不動産が種類品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである場合に、売主の負う責任です。

契約不適合責任免責とは、対象動産に契約不適合が見つかったとしても、売主は契約不適合責任を負わない特約のことをいいます。

では、自殺物件で契約不適合責任免責は有効でしょうか？

契約不適合責任免責は、あるゆる場合に売主が契約不適合責任から免責されるとは限りません。

たとえば、建物内で自殺があったことを知りながら買主に告げなかった場合は、不法行為責任が成立し、有効にはなりません。

共同住宅のオーナーや事件のあった建物の所有者などは、明らかに知っているわけですから、責任から逃げられません。

売却物件が欠陥や不具合又はこれらに当たるおそれがある場合は、買主に事前に告知のうえ、売買契約することが転ばぬ先の杖です。



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

売買編

No.26 不動産会社の仲介で中古マンションを購入しましたが、入居の2か月後に管理組合の総会が開かれ、大規模修繕を今年度中に行うことと、修繕積立金が大幅に不足しているので各戸100万円ずつを負担すると決議されました。もし、購入前にこのようなことがわかっていたらこのマンションを購入しませんでした。不動産会社にこの責任を取ってもらうことは可能ですか？

仲介業者が売買契約を仲介する際は、買主が取引を行うか否かを決定する材料となる重要な事実について、契約締結までに買主に書面（重要事項説明書）を交付のうえ説明しなければなりません。

ご質問のマンションの修繕積立金は重要事項説明の対象となっており、故意に重要な事項を告げず、または不実のことを告げる行為をすると、監督処分として1年以内の業務の全部または一部の停止の処分を受けることになります。

※修繕積立金に関する説明義務

修繕積立金の規約があるときは、その内容及び積み立てられている額が対象になります。

また、当該区分所有物に積立金の滞納がある場合は、その額を告げる必要があります。

なお、積立額については、時間の経過とともに変動するので、できる限り直近の数値と時点を明示して説明しなければなりません。

さて、今回の場合、仲介業者は積立金の額について説明はされていたでしょうか。説明がなければ上記の説明義

務違反となり、監督処分を受けることになります。

では、積立金の額は説明されていたが、大規模修繕について説明がなかったとしたら説明義務違反となるでしょうか。

この点、重要事項説明として列挙されていなくても、買主の契約締結の決定に重要な関わりをもつ事項は説明義務の対象となります。

仮に売買契約時に大規模修繕の計画が確定していた場合は、意思決定に重要な関わりを持ちますので、説明義務の対象となります。

しかし、売買契約時には大規模修繕がなされるか否かが確定しなかった場合は、実際に発生するか否か不確定な事実まで、買主の意思決定に重要な影響を及ぼすとはできないでしょう。

また、説明を受けた積立金の額から将来的に大規模修繕が必要となったときは追加負担金が生じ得ることは想定できたはずですが、仲介業者に説明義務違反はなく、責任を問うことはできません。



当たり前の幸せ

とうとう手術することになった。二年ほど前から左目の眼圧がなかなか下がらず、目薬も副作用（痛み痒み）がひどく、朝から晩まで目のことばかり考えていた。名古屋の中心部にある有名な眼科専門病院に通っていたとき、担当医に目薬の副作用のことを訴えると「目が見えなくなるか、痛い痒いを我慢するか、どっちがいい？」と強い口調で叱られた。

視神経が侵され視野が狭くなる緑内障は、完治がない厄介な病で生涯通院が必要だ。担当医の心無い言葉と副作用の辛さが重なり、この医師と付き合うのはもう無理と諦め、紹介状を書いてもらって転院することにした。

転院先の担当医は「早く手術した方がいい。白内障もあるから緑内障と同時に手術しましょう」三十台の後半くらいだろうか、医師としてはまた若いのが、説明する言葉には自信が満ちていた。もう「はい」というしかなかった。手術の説明書を渡され、手術日が決まったが、手術に失敗してやらなければよかったという体験談をネットで見ると心が揺らぐ。一か月後、その日が来た。もう逃げられない。朝、八時半に病院に入り、入院手続きを終えりと病室に案内された。荷物を解き整理を終えりと何もすることがない。

テレビを見る気も起らず、スマホの音楽をかけながら外の景色をぼーと眺める。そうこうしているとお昼御飯が運ばれてきた。お椀の蓋を開けると病院食にしては彩の良いおかずだ。椀物は味噌汁ではなくぜんざいである。そういうえば家を出るとき「今日は鏡開きだから手術は絶対成功するよ」と妻が言っていたことを思い出した。相変わらず意味不明だがこれが妻流の励ましなのである。午後三時を過ぎたころ、看護師と一緒に手術室に向かう。いよいよ手術だ。一年半前の腰の手術のときは全身麻酔でこのまま意識が戻らなかつたらという恐怖があったが、今回は点眼麻酔だから平常心で臨める。

手術は二十分ほどで終わった。「終わりましたよ。順調にいきましたから心配ありません」失明を防ぐ手術だというのにこんなに短時間で終わるとは医学の進歩には驚くばかりである。病室に戻る途中、わたしより若い御婦人が娘さんの肩に手を置いておぼつかない足取りで歩いていた。相対に視力が弱っているのだろう。今まで目が見えるのは当たり前と思っていたが、失明は決して他人事ではない。本を読む、車を運転する、スーパーでの買物、そんな当たり前前の風景がどんなに運が良く幸せなことか痛感させられた。

ネコの独り言



何もしたくない時は

何もしなくていいんだよ

それが今

あなたがやるべき事

なんだから