

不動産売却編 Vol.2（中古住宅）

当社には、1か月に5件ぐらいの売却相談があります。種類も住宅・土地・マンション・山林・田（農地）と場所も高知市内から周辺市町村と様々です。

お客様は何から相談して良いのか？いくらで売れる物なのか？売却した時の税金は？と様々な相談があります。

ご相談の内容で、売主様が売却した後の責任を心配される方が多くいます。

④売主が売却した家の責任はあるのか。

2020年4月に施行された、改正民法では、改正前民法の瑕疵担保責任に代わり、いわゆる「契約不適合責任」に置き換えられました。その理由は、目的物が契約の趣旨に適合しない場合は、特定物売買であったとしても、債務の不履行に該当するのではないかと、という考え方によります。契約不適合責任においては、「瑕疵」や「隠れた」という概念は直接の要件とはされていません。改正民法における契約不適合責任では、客観的に瑕疵といえるか否か、それが隠れたものであるか否かを問題とするのではなく、引き渡された目的物がその種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しているか否かが問題になります。

改正民法では、契約不適合責任の内容として、①履行の追完請求権、②代金減額請求権、③債務不履行の規定による損害賠償、④債務不履行の規定による契約解除が定められています。

上記のことから、売主が「契約不適合責任」を負うのは大変なことだと思います。

これでは、売主が中古住宅で売却するより更地渡しの土地で売の方が安心と考えます。

但し、中古住宅で売れる物件をわざわざ壊して土地で売るのはもったいない話です。当社としては、売主様の不動産を少しでも高く売りたいと考えていますので中古住宅で売却する方法を考えます。

又、買主様においても瑕疵無い安心できる住宅を望んでいると思います。

では、買主様にて安心が出来る住宅とは、建築士が調査した（インスペクション）を見て家の説明を受ける。瑕疵保証保険に入る。（瑕疵保証保険に入るためには建築士調査してもらって証明書してもらわないと入れません。）※保険入れない住宅・修理して保険に入れる住宅があります。

売主様が中古住宅を新しい所有者に売る為には、瑕疵保証保険に加入して売却する方法をおすすめします。