

-----  
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 売主の担保責任 ■□■  
-----

(質問) 引渡日から3カ月は担保責任を負う特約は？

(回答) 売主だけが宅建業者の場合は無効です。

(記事内容)

### 不動産の売買契約は書面が必要？

売買契約とは、当事者の一方(売主)がある財産権を相手方(買主)に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、成立する契約をいいます。売買契約は、当事者の合意がありさえすれば成立する諾成契約であり、なんらの方式も必要としない不要式の契約です。ただし、宅地建物取引業者が関わる不動産取引の場合は、一定の記載がなされた書面(37条書面と呼ばれます)を、契約当事者双方に交付する義務があります。

### 買主は売主に修理の依頼ができる？

引き渡された目的物や権利が種類、品質または数量に関して、契約の内容に適合しないもの(以下、「契約不適合」といいます)であるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡しまたは不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができます(追完請求)。

たとえば、売主Aから建物を購入したBが、後に欠陥住宅であることに気付いた場合、Bは、修補請求や代わりの物件の引渡請求をすることができます。ただし、Aに履行追完の義務があるとしても、Bに不相当な負担を課するものでなければ、Bが求める方法とは別の方法で追完できます。代わりの物件の引渡しではなく、修補を選択するなどです。

なお、不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、履行の追完の請求をすることができません。このような場合にまで売主が履行追完義務を負うとすると不公平になるからです。

## 欠陥商品の場合は減額請求できる？

契約不適合である場合、買主は、相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないとき、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができます。代金減額請求は、契約解除（一部）と理屈は同じです。したがって、契約解除と同じく、買主による催告が必要とされています。

ただし、（契約解除と同じく）買主は、次の場合には、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができます。

- ①履行の追完が不能であるとき
  - ②売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき
  - ③契約の性質または当事者の意思表示により、特定の日時または一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき
  - ④買主が催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき
- なお、不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、代金の減額の請求をすることができません。

## 売主に損害賠償請求や解除の要求もできる？

契約不適合である場合に、買主の追完請求権や代金減額請求権を行使できる場合であっても、債務不履行責任としての損害賠償請求や解除ができます。

ただし、債務不履行の一般規定に従うので、売主に帰責事由がない場合には損害賠償請求は認められません。

また、契約解除についても債務不履行の一般規定に従うので、売主に帰責事由は不要ですが、債務不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは解除できません。

## 時間が経つと契約不適合責任は追及できない？

種類または品質に関して契約の内容に適合しない目的物の引渡しを受けた買主は、その不適合を知った時から 1 年以内にその旨を売主に通知しないと、不適合を理由とする履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除ができなくなります。

ただし、売主が引渡しの時にその不適合を知り、または重大な過失によって知らなかったときは、上記の期間制限はありません。

したがって、権利に関する不適合については、短期間でその不履行の判断が困難となるとは考えにくく、また、物の数量における不適合についても、数量不足は外形上明白であり、履行が終了したとの期待が売主に生じることは考えにくいので、上記の期間制限の適用があ

りません。

### 売主が宅建業者の場合は？

民法では、売主が種類または品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合における契約不適合責任（担保責任）の追及は、原則として、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しなければならないとしています。そして、契約当事者間でこのルールに従わないことに同意していれば、売主は契約不適合責任を負わないという特約も有効です。

しかし、宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約においては、原則として、民法に規定する担保責任の通知期間について買主に不利となる特約をしてはなりません。

ただ、例外として、上記の売主への通知期間を、不動産の引き渡しの日から2年以上とすることはできます。

（過去問題にチャレンジ！）

【問題】 宅地建物取引業者 A が、自ら売主として締結する売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。（2020 年度問 42）

1 A が宅地建物取引業者ではない B との間で締結する宅地の売買契約において、当該宅地の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合における、買主の通知すべき期間を、その不適合を知った時から2年とする特約を定めた場合、この特約は有効である。

2 A が宅地建物取引業者ではない C との間で建築工事の完了前に締結する建物（代金 5,000 万円）の売買契約においては、A は、手付金 200 万円を受領した後、法第 41 条に定める手付金等の保全措置を講じなければ、当該建物の引渡し前に中間金 300 万円を受領することができない。

3 A が宅地建物取引業者 D との間で造成工事の完了後に締結する宅地（代金 3,000 万円）の売買契約においては、A は、法第 41 条の 2 に定める手付金等の保全措置を講じないで、当該宅地の引渡し前に手付金 800 万円を受領することができる。

4 A が宅地建物取引業者ではない E との間で締結する建物の売買契約において、A は当

該建物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任を一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、B が A に対して負う通知期間は当該建物の引渡日から2年となる。

正解:4

1○民法の規定より買主に不利となる特約とはいえないので有効です。

2○ 問題文のとおりです。

3○ 宅建業者相互間の取引には適用されません。

4× B の通知期間は「引渡しの日から2年」ではなく、「知った時から1年」となります。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次