

宅建業者が自ら売主となって、宅地・建物の売買を行う場合に、買主となる消費者を保護することを目的とした条文が、宅建業法の第38条～第40条です。

(損害賠償額の予定等の制限)

- 第38条 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2(2割)をこえることを定めてはならない。
2. 前項の規定に反する特約は、代金の額の10分の2をこえる部分について、無効とする。

(民法と宅建業法の瑕疵担保責任)

- 第40条 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法と宅建業法で定められています。期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、買主に不利となる特約をしてはならない。
2. 前項の規定に反する特約は、無効とする。

注意事項：【瑕疵、欠陥を知ったときから1年(第566条)】これが民法の決まりです。

ほぼ永久保証と同じです。ですから不動産業者は特約で、最低2年間(引渡し日から)以上は必ず特約条文に入れる事です。

★ ただし、「ほぼ永久保証」と書きましたが、瑕疵担保責任には時効があります。実際は民法(第167条)の債権消滅時効というルールがありまして、10年で消滅することになっております。

※ 民法の厳しいルール「知ってから1年」で契約してしまっても、10年で消滅することになります。

(手付の額の制限等)

- 第39条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の10分の2(2割)をこえる額の手付を受領することができない
2. 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を償還して、契約の解除(手付解除する場合:売主は契約解除の意思表示と、手付金の倍額を振込・買主は配達証明付きの内容証明郵便で意思表示すること。)をすることができる。
3. 前項の規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とする。

【注意事項】 第2項では、宅建業者が売主となる売買契約において授受される手付金について、その手付金がいかなる性質のものであっても解約手付としての効力を持つと定められています。ただし手付金の放棄による契約の解除が可能となるのは、契約当事者の一方が契約の履行に着手するまでの間です。

★ 履行の着手とは**【売主の履行の着手となる例】**

- 売買契約後に、売主が売物件の抵当権を抹消した行為など。
- 買主の希望に応じて土地の分筆登記をした時(元々分筆して買主の希望とは関係なく予定の分筆をした時は、履行の着手になりません)。
- 買主の希望に応じて建築材料の発注をした時、建築工事に着手又は、売買物件の一部を引き渡した時。
- 買主の事情で先行登記をした時や、売買物件の引渡しと所有権移転登記(最終的な履行)をした時。

【買主の履行の着手となる例】

- 中間金(内金)の支払い(手付金は該当しません) 残金の支払い(最終的な履行)など。
- 引越し業者との契約など新居入居を前提とした付随契約行為など。

※ 住宅ローンの「申し込み」は履行の着手に該当しません。

現行民法での瑕疵担保責任

瑕疵担保責任の根拠となっているのが、現在の民法の415条と566条、そして570条です。これらの条文においては、売買対象に隠れたキズ(瑕疵)があった場合には契約の解除や損害賠償請求が可能である旨、そして引き渡し後に物件に問題が生じた際には、これらの条項を基に瑕疵担保に関する問題解決が図られて来ました。

現行の民法における瑕疵担保責任の要点

- ・ 瑕疵の定義 ・ ・ 契約時に存在した隠れたキズであること
- ・ 責任の種類 ・ ・ 売主の無過失責任
- ・ 責任の範囲 ・ ・ 該当取引単体の実損害
- ・ 責任の取らせ方 ・ ・ 契約解除 ・ 損害賠償
- ・ 責任追及可能期間 ・ ・ 知った時から 1年以内の請求
- ・ 時効 ・ ・ 10年 (民法・167条)

契約不適合責任の新設

瑕疵担保責任という考え方自体が消滅し、新たに契約不適合責任なるものが改正民法により生み出された。2020年以降、購入した物件において雨漏り等の瑕疵が発見された場合には、瑕疵担保責任ではなく、契約不適合責任という新しい考え方で紛争の解決が図られることになる。

前項で示した瑕疵担保責任と対比して、契約不適合責任の要件

- ・ 瑕疵の定義 ・ ・ 契約内容に反する事実があること (債務不履行)
- ・ 責任の種類 ・ ・ 売主に責任があることが要件
- ・ 責任の範囲 ・ ・ 該当取引のみならず、転売後の利益等にも及ぶ
- ・ 責任の取らせ方 ・ ・ 契約解除・損害賠償・追完請求(売主が修理、交換)・代金減殺請求(代金の減額)
- ・ 責任追及可能期間 ・ ・ 知った時から 1年以内の通知
- ・ 時効 ・ ・ 5年間 ・ 10年間(現行民法残る)

※ 時効については、賠償請求等が出来ることを知った時から5年、請求が出来る時から10年という解釈です。ただし、人の生命又は身体の損害によるものは、20年間とする。

(相談員の知恵袋)

★ 契約時に存在した隠れたキズ → 契約内容に反するキズ

現行の瑕疵担保責任では、契約締結時に既に存在しており、且つ、存在が明らかになっていないキズのみに対して、売主が責任を負うのがルールなので(見るからに雨漏りしているのが判れば責任は追及されない)。これに対して契約不適合責任では、契約後に発生したキズもその範囲に含まれますし、例え欠陥が目に見えていても、契約の主旨としてキズが無いのが前提であれば、売主はその責任を逃れることが出来ません。

★ 無過失責任 → 売主の帰責事由

現行民法では、例え売主に過失が無くとも、買主に対する瑕疵担保責任を負うのがルールでしたが、改正後は売主に責任のあるキズのみが対象となります。契約後に地震で建物に亀裂ができ、雨漏りが生じたというケースでは、「売主に責任は無い」との判断が出来ることとなります。