

Q6

新築マンションに入居したところ、子どもが不調を訴えるようになりました。室内の化学物質が原因である可能性があるようなので、転居のため、契約を解除して代金の返還を求めたいのですが可能でしょうか。

A6

いわゆるシックハウスの問題です。契約を解除し代金を返還してもらうためには、売主に責任が認められなければなりません。ただし、症状が建材等に含まれる化学物質によるものとの証明は簡単ではありません。また、建築基準法を守った上で建築された建物について違法性を認めてもらうためのハードルは高いといえます。まずは、建築業者や売主と交渉し、納得のいく回答が得られない場合は、最終的には、裁判所の判断を求めることとなります。

Q7

中古住宅を購入しましたが、家が傾いているように感じられます。売主に対して、何らかの請求ができるでしょうか。

A7

家の傾きや雨漏りなど中古物件に欠陥が発見された場合、売主に対して、瑕疵担保責任を追及することが考えられます。瑕疵とは、その不動産に通常の取引上の注意では発見できないような隠れた欠陥があることを指します。不動産の場合、外見上では分からなかった欠陥が、住み始めてから判明することが少なくありません。民法では、買主が瑕疵を発見した場合、瑕疵を知ったときから1年以内に損害賠償請求をすることができ、その欠陥により、契約の目的を達せられない場合には契約の解除ができると定められています。ただし、売主が宅建業者でない場合、「売主は瑕疵担保責任を負わない」と定めることも多く、この場合には、売主に対して瑕疵担保責任を追及することができません（売主が宅建業者の場合は、瑕疵担保の免責や期間の短縮など、買主に不利な特約は無効とされます）。もっとも、売主が瑕疵を知っていたながら、買主にその事実を告げなかった場合は、なお責任は免れません。

中古住宅を購入する場合には、瑕疵担保責任の有無を必ず確かめましょう。売主が瑕疵担保責任を一切負わないことを希望している場合は、そのリスクを価格に反映させる（減額してもらう）交渉をすることもあります。