

## 転売住宅の瑕疵担保責任と住宅瑕疵担保責任保険は購入者に引き継がれるか

|          |   |
|----------|---|
| 相談<br>内容 | <p>平成 25 年建築の中古住宅を不動産業者の仲介により購入したが、居住して間もなく屋根からの雨漏りが発生することが判明した。購入時には確認できなかったため、「隠れた瑕疵」に該当するものと考えているが、住宅瑕疵担保責任による修補請求を前の所有者、あるいは新築時の請負業者に請求できるか。また、購入物件は「瑕疵担保責任保険」に加入していたことが確認できたが、まだ 10 年経過していないため、この保険をそのまま引き継ぐことができるか。</p>   |
| 回答<br>内容 | <p>新築住宅における瑕疵担保責任期間は引き渡し後 10 年間であり、瑕疵担保責任の期間内といえます。ただし、所有権が移転しており、その権利が継承されるか否か、また、瑕疵担保責任保険の権利の継承が課題となります。</p> <p>まず、瑕疵担保責任については、前所有者と購入者との間で瑕疵担保責任が生じます。修補そのものは実際には請負業者が行うことから、前所有者が請負業者に対して修補請求するという二段階の請求を行うこととなるものと考えられます。</p> <p>つまり、瑕疵担保責任期間そのものは転売後であっても、前の所有者と請負業者との間で継続し、中古物件として購入した現所有者は、請負業者へ直接修補請求するのではなく、前所有者を介して修補の請求をするということとなります。</p> <p>次に、中古住宅の購入者が前所有者の「住宅瑕疵担保責任保険」を継承できるかということですが、保険契約はあくまでも前所有者との契約であり、転売後の所有者には引き継がれません。保険適用とは別に、前述の瑕疵担保責任としての修補請求は可能であり、雨漏り解消を無償で修補させることの目的は達成させることは可能です。ただし、請負業者が修補しない場合や倒産した場合の被保険者が直接保険法人に対して請求することのできる権利は履行することができないこととなります。</p> <p>瑕疵担保責任保険を継承させるには、前所有者が保険契約時に「転売特約」を付帯させることが必要となります。ただし、この特約は任意で義務ではありません。転売特約の手続きに要する費用は無料が一般的で、保険内容も変更なくそのまま引き継がれることが一般的です。転売時点での「保険付保証明書」の交付手続きが必要となるなど、詳しくは保険法人へ確認してください。</p> <p>転売を予定している場合は当初から転売特約を付帯する、あるいは転売することを決めた段階でまた、後から転売特約付帯することもできますので、転売する前に保険法人に対して手続きを進めることとなりますので保険法人に相談してください。残念ながら転売後に購入者が前所有者に特約を申し出ても対応できません。</p> <p>また、前所有者は中古住宅の売買契約の内容に応じて、瑕疵担保責任を負うことは前述したとおりです。雨漏りが「隠れた瑕疵」に該当する場合は、現所有者は前所有者に対して損害賠償請求できる可能性もあります。しかし、個人間売買の場合は、契約上瑕疵担保責任が免責となっていたり、短期間に限定されていたりすることが多いことに注意が必要です。契約書の内容をよく確認することが重要です。</p> |