

既存住宅市場の整備・活性化懇談会
2025年2月28日 第3回発表資料

既存住宅流通に向けて —消費者保護の観点から—

大森法律事務所
弁護士 大森有理

1. 既存住宅流通への不安例

不安 1

不具合（特に耐震性、住宅設備等の見えない部分）の有無と責任の所在

不安 2

用途変更を伴うリフォームへの不安

不安 3

リフォームできる範囲や費用、完成後の姿が不明確で不安
リフォーム工事の依頼先が信用できるか不安

不安 4

居住先として固定されることへの不安（特に移住）

不安 5

売れ残った場合の不安

不安 6

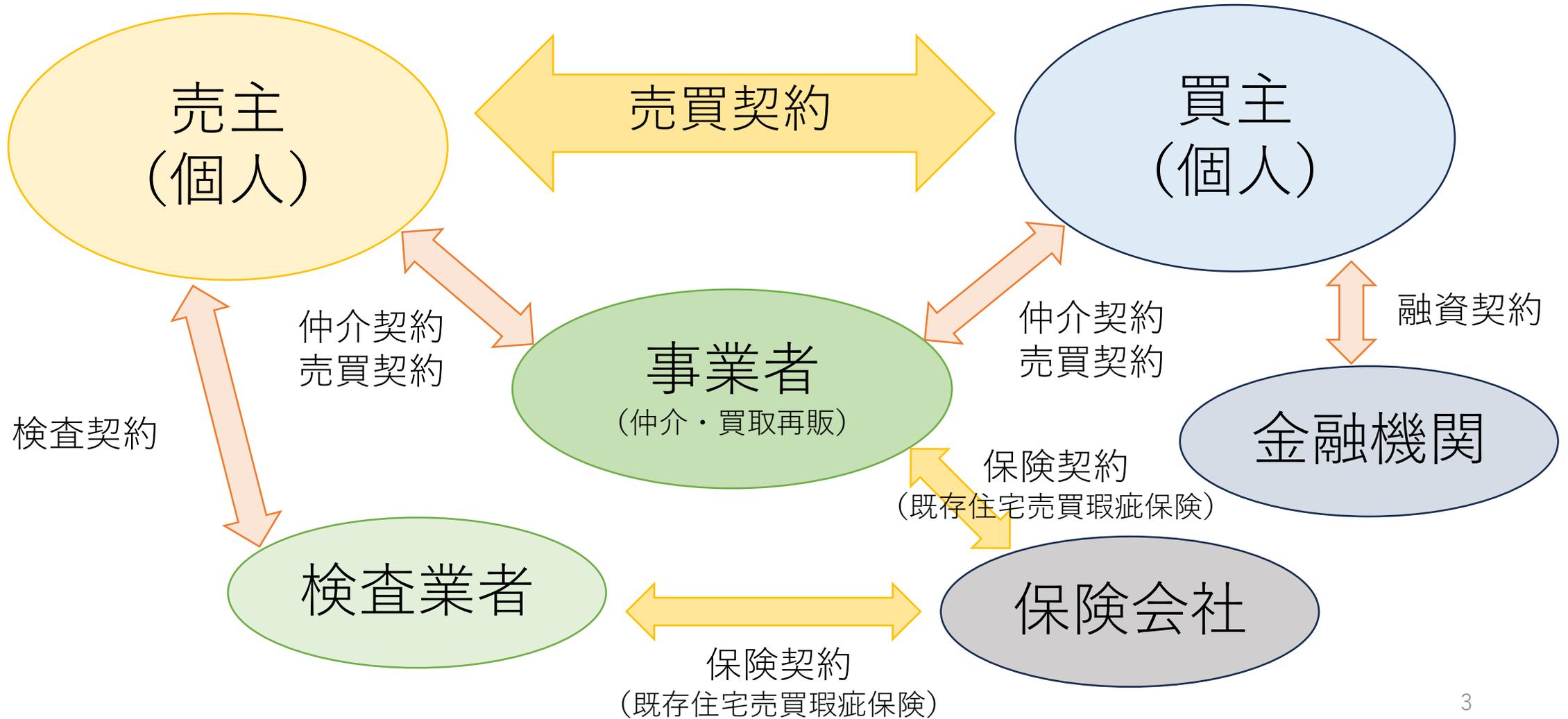
売主・買主や地方公共団体の金銭的負担への不安

など

2. 不安 1 (不具合の有無と責任の所在) について

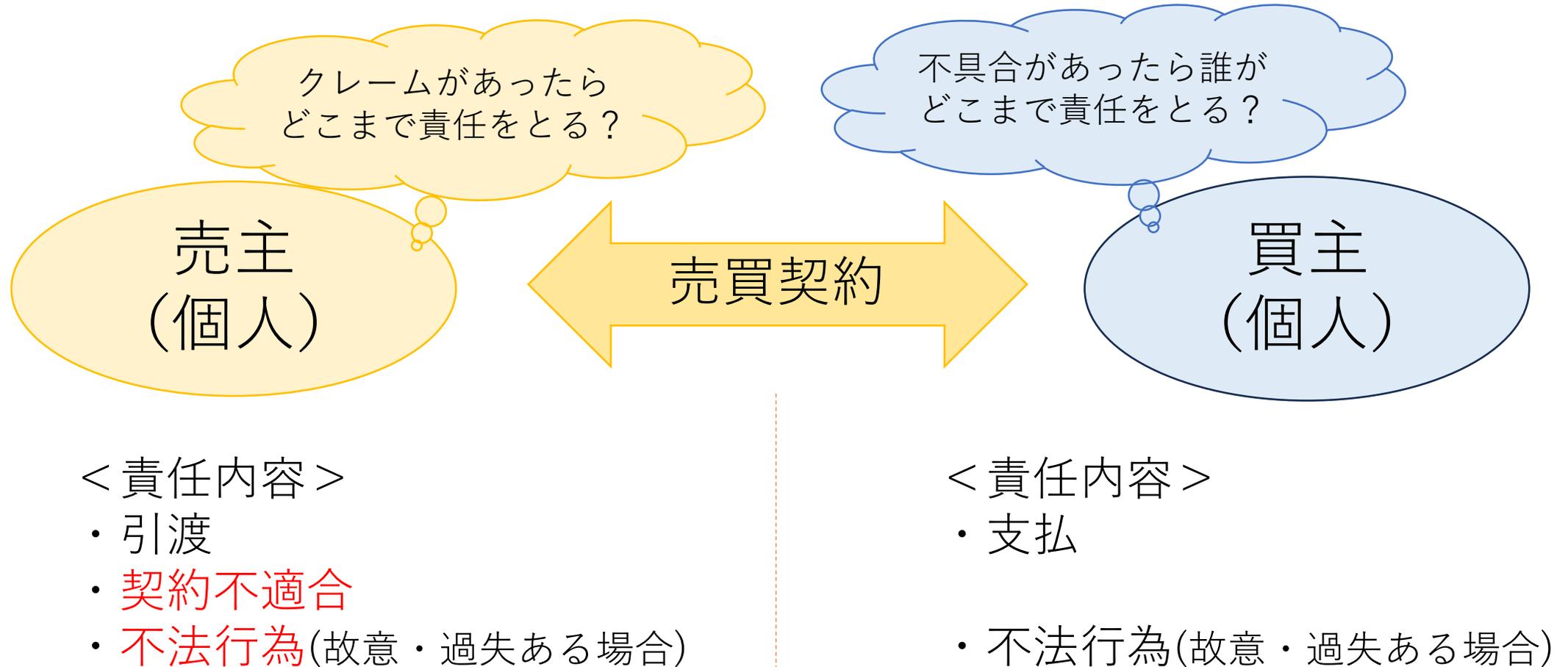
(1) 当事者の契約関係 (全体概略図)

契約 = 権利義務関係が生じる



(2) 売主と買主の責任関係 (売買契約)

① 責任内容



②民法上の契約不適合責任・不法行為責任について

	契約不適合責任	不法行為責任
	原則： 契約で変更OK	原則： 契約で変更NG
民法	562条～564条	709条
定義	契約不適合＝引き渡された目的物が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであること	不法行為＝故意又は過失によって他人の権利等を侵害する行為
責任の内容	<ul style="list-style-type: none"> ①追完 (修補) ②代金減額 (価値の減額分を代金から減額) ③損害賠償 (修補費用その他損害の賠償) ④契約の解除 	損害賠償
責任期間	契約不適合を知ってから5年 or 権利行使できる時から10年	被害及び加害者を知ってから3年 or 不法行為の時から20年
既存住宅売買 瑕疵保険の対象	一部あり (構造耐力上主要な部分 + 雨水の浸入を防止する部分 + α)	なし

③責任期間の比較

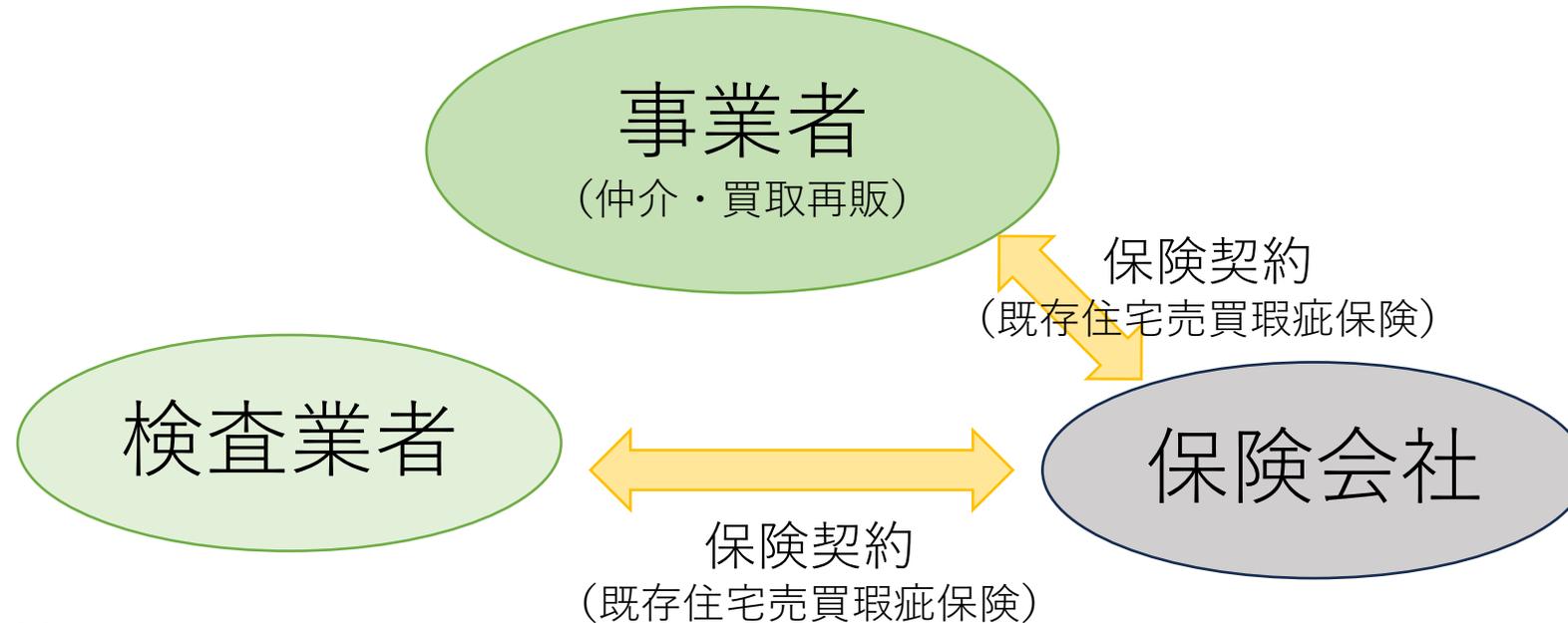
原則：
契約で変更OK

原則：
契約で変更NG

	契約不適合責任	不法行為責任
民法	契約不適合を知ってから5年 or 権利行使できる時から10年	被害及び加害者を知ってから3年 or 不法行為の時から20年
新築住宅 住宅品確法(94,95条)	構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分 } 10年	契約で 短期変更NG 規定なし
新築建築物 民間建設工事標準請負契約約 款／民間(七会)連合協定 工事請負契約約款	<ul style="list-style-type: none"> ・原則：引渡時から2年（設備等は1年） ・（住宅）構造耐力上主要な部分及び 雨水の浸入を防止する部分 10年 	
新築住宅 売買契約	（事業者）引渡時から2年～ (*3)	
既存住宅 売買契約	（事業者）引渡時から2年～ (*3) （個人）引渡時から 2～3ヶ月 が多い	
リフォーム 民間(七会)連合協定 リフォーム工事請負契約約款	<ul style="list-style-type: none"> ・原則：引渡時から2年 （設備等は1年） 	

(*3) 宅建業法40条

(3) 既存住宅売買瑕疵保険（保険契約）



保険の対象

- ・ 基本構造部分の瑕疵（構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分）

保険の対象外

- ・ 土地の沈下
- ・ 瑕疵に起因して生じた傷害
- ・ 瑕疵に起因して生じた保険付保住宅以外の財物の滅失
- ・ アスベスト など

3. その他不安について

不安 2

用途変更を伴うリフォームへの不安

不安 3

リフォームできる範囲や費用、完成後の姿が不明確で不安
リフォーム工事の依頼先が信用できるか不安

不安 4

居住先として固定されることへの不安（特に移住）

* 広島県安芸市の「お試し体験住宅」「お試し滞在住宅」

不安 5

売れ残った場合の不安

不安 6

売主・買主の金銭的負担への不安

以上