

Q 中古住宅購入後 ひび割れ気付く

築20年の一戸建てを中古で購入し、入居後、床下の基礎部分に多数のひび割れがあることに気付きました。すぐに売り主へ連絡しましたが、「中古であれば細かいひび割れくらい当然」「生活に支障はない」と取り合ってくれません。どうしたらよいのでしょうか。



売買契約の売り主は、建物の隠れた瑕疵(欠陥)について損害賠償責任を負うのが原則です。中古の建物の場合、売り主の責任を免責する特約が付されていることもあり、売り主が事業者の場合、瑕疵担保責任の全部を免除する特約は無効と考えられます。個

人の場合であっても、欠陥の存在を知りつつ、隠して売却したような事情があれば責任を追及できる可能性があります。ただし、ひび割れが賠償責任の対象となる瑕疵とまで言えるかどうかは、ひび割れの原因や大きさ、発生箇所など個別の事情によって変わるので、専門家によ

る調査が必要です。いずれにしろ、欠陥に気付いてから長い間放置してしまうと解決が難しくなることが多いため、調査会社や建築団体が開催する相談会、弁護士会の法律相談などを利用して、早めに対応することをお勧めします。交渉による解決が難しい

専門家の調査依頼早めに

ようであれば裁判手続きを検討することになります。まずは第三者に聞いてもらい、話し合いによる早期解決を目指すのもよいでしょう。具体的には、簡易裁判所での調停や、売り主が宅建業者の場合は全国宅地建物取引業保証協会の苦情相談などが挙げられます。

10月1日に始まる県弁護士会の「紛争解決支援センター」も利用可能です。同センターでは、全ての案件に公正中立な第三者である「あっせん人」として弁護士が関与します。必要に応じて建築士ら専門委員が助言なども行い、法律やトラブルの実

情に即した納得のいく解決に向けてお手伝いをします。必ずしも代理人(弁護士)を立てる必要はなく、スケジュールや開催場所についても柔軟に対応できる制度になっています。まずは県弁護士会まで気軽にお問い合わせください。

(回答 川崎仁寛弁護士)



県弁護士会マスコットキャラクター「ちーべん」

県弁護士会所属の弁護士が、皆さまの法律的なお悩み、ご相談についてアドバイスするコーナーです。随時掲載します。弁護士に直接相談したい場合は、県弁護士会(千葉043・227・8954、松戸047・366・6611、京葉047・437・3634)に電話で予約してください。県内14か所の法律相談センターで、相談することができます。一般法律相談の相談料は、30分2000円(一部を除く)です。