

中古住宅に対する消費者の不安

田辺総合法律事務所 弁護士 川上 善行

先般、自由民主党が「中古住宅市場活性化に向けた提言」を発表するなど、最近、中古住宅市場活性化に向けた動きが注目を集めている。その中古住宅市場活性化のためには、中古住宅の購入に対する消費者の心理的な不安を緩和することが一つの鍵となる。

私自身、昨年住宅を購入する際、当初は中古マンションを購入しようと考えていたものの、結局、新築マンションを購入したという経験がある。当初の計画を変更したのは、実際に購入しようという段階に感じた中古住宅に対する漠然とした不安があったように思われる。いま改めて考えてみると、この不安は、弁護士として経験したトラブルに由来する。そのトラブルは、大きく分けると、物理的な瑕疵に関するものと、権利関係の瑕疵に関するものに分かれる。

まず、物理的な瑕疵の代表例は、具体的には、リフォームの失敗の場面である（住宅自体の瑕疵のリスクは、予めインスペクションを行うなどしてある程度回避可能であろう。）。

リフォーム業は、500万円未満のリフォームしか行わないならば、建設業の許可は不要であることなどから、比較的参入が容易な業種である。そのため、業者の能力にばらつきが生じやすい。一方、リフォームを経験したことのない消費者が多く、また、リフォームは、その性質上、発注前に完成物自体を見ることができない。したがって、消費者は、ホームページの印象などを頼りにリフォーム業者を選ぶ結果、トラブルになってしまうことがある。

実際、私が相談を受けた方の中に、ホームページの印象で業者を選んでしまった方がいた。確かに、ホームページを見る限り、その業者は、消費者に対して丁寧に対応してくれ、技術力もあるように見えた。しかし現実には、受注後に連絡してもまれにしか返事をせず、ほとんど経験のない職人に現場を一任してしまう業者であった。当然、実際の仕上がりは、ホームページに載っている施工例とは似ても似つかぬものとなっていた。

このような場合、消費者は、業者に対し費用の減額などを求めることになる。しかし、リフォームを巡ってトラブルとなる場合、契約書記載の工事内容が曖昧であることなどから、事業者との間で話し合いによる解決が難しいことも多く、この場合には、訴訟や調停によって解決を図ることになる。しかし、訴訟等になった場合、その解決までには費用も時間もかかる。新築に比べると、リフォームの工事費は低額であるから、経済合理的に判断すれば、訴訟等のコストをかけるよりは、多少出来が悪いリフォームでも我慢せざるをえないこともある。

権利関係については、売主に所有権登記があることのみ確認できれば（あるいは登記の確認さえしなくても）、トラブルにはならないと考える方が多いかもしれない。確かに、不動産に関する権利は登記により公示されている。したがって、売主に所有権登記があることを確認できれば、売主に所有権がありそうだということはわかる。

しかし、売主に登記があったとしても、例えば、その所有権取得原因がその前主からの遺言によ

る相続であった場合に、裁判などで、事後に、その遺言が無効であることが確定すると、買主は、たとえ所有権移転登記をうけていたとしても、所有権を取得していなかったことになってしまうのである。

このような問題が生じることは、前述のようなリフォームでトラブルが生じる確率と比較して、かなり低い。しかし、このような場合には、買主は代金を払っても、対価として不動産をまったく得ることができないという意味で、被害は一層深刻である。

(なお、新築マンションであっても、売主が結果的に所有権者ではなかったという場合は生じうる。しかし、売主が個人等であることが多い中古の場合と異なり、新築の場合、売主はデベロッパーであることが多く、その前主の権利関係も慎重に調査しているであろうし、万一の場合にも代金の返還を期待できる場合がほとんどであろう。)

上のような事例は、いずれも確率的にはめったに起きないといえるのかもしれない。しかし、住宅という「一生に一度」ともいえる大きな買い物をする消費者にとっては、低い確率でも大きなリスクのある選択肢は回避したいという心理を不合理ということはできないだろう。

上のようなリスクに対しては、例えば、リフォーム業者については、昨年 9 月に国交省が住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設するなど、行政も対策を講じている。これらの対策により、少しでも消費者の不安が解消されることを期待したい。