

中古住宅市場と売主責任

専修大学 商学部 教授 瀬下 博之

日本の民法では売買取引の原則は売主責任であり、取引した商品に欠陥などがあれば、売主がその責任を負う。この原則は住宅などの不動産の取引にも適用され、売却後に分かった欠陥についても、その責任を負担しなければならない。これに対して、イギリスやアメリカなどでは、売買取引の原則は買主責任である。この場合、購入した商品に欠陥があっても売主に責任を求めることはできず、その負担は買い手自身が引き受けることになる。

もちろん、これらは原則であって、特約などで変更可能であり、さらに新品の場合には製造物責任が適用され、日本でも英米でも売り手側の責任が義務付けられている。日本では、住宅についても瑕疵担保責任が適用され、新築から 10 年間は売り手が欠陥の責任を持つ強行規定となっている。イギリスの住宅などでも同様の規定があると言われているが、そのイギリスでも 10 年を経て取引された住宅については買主責任が原則となる。これに対して、日本は 10 年経過した後も売主責任が原則であり、この段階では売り手となる所有者が転売後にもその責任を引き受けることになる。特約によって免責までの期間を短縮するのが一般的ではあるが、それでも多くの中古住宅取引で売主が一定の負担をしていることになる。

興味深いのは、買主責任のイギリスやアメリカでは中古住宅売買が活発に行われているのに、売主責任の日本では著しく低迷している点である。ここでは、その理由を簡単に考えてみよう。不動産のような資産の場合、自分自身で使わなくてもリースや賃貸して収益を得ることができる。そのため、売主はその将来のリース料や賃料の割引現在価値と現在の売却価格のどちらを得る方が得か考えて売却を決める。ここで現在の売却価格がほぼ確実なのに対して、保有し続ける場合には将来の賃料（あるいは、それに基づく将来の住宅価値）が低下してしまうリスクを負う。そのため、所有者が住宅を売却しようとするのは、そのリスクを引き受けて保有し続けるよりも、現在売却した方が良いと思っている場合である。（流動性が不足して換金せざるを得ない場合もあるが、不動産を担保に借入れができることを考えれば、それは事実上破産するような状況で一般的ではない。家計が転居時に保有不動産を売却するのは、一般的な家計では二つのローン付き住宅を保有することで生じる大きすぎるリスク負担を回避する目的であると解することができる）。

以上の状況を考えると、中古住宅の市場は、将来の住宅価値のリスクを引き受けたくない売り手から、それを引き受けてもよいと思っている買い手へとリスクを移転させる役割があることが分かる。そこでは買い手の方が売り手よりもリスク負担能力が高いことが想定される。そのため、買い手がリスク負担をする買主責任の方が売主責任より望ましい。売主責任の下では、売り手に取引後も住宅価値のリスクを残すことになり、中古住宅市場を使っても売り手はリスク・ポジションを改善できない。

言うまでもなく、売り手のほうが買い手よりも住宅の品質についてよく知っている。このような状況を経済学では情報の非対称性があるという。そのため、情報を保有する方が責任を負うのが望ましいように思われるかもしれない。しかし、そのような情報の優位性さえも使えない状況では、所有者がコストをかけて住宅を売却する意味は全くなくなる。使う予定もないのに相続した住宅などを空き家のまま保有し続けるのは、このような売主責任に大きな原因があるように思われる。特約を付すことで完全な免責を得ることもできるが、それは住宅の品質が悪いことを市場に伝えるシグナルにしかならない(Grossman (1981))。

もちろん、買主責任では買い手に情報の非対称性にとまなう大きなリスク負担が生じる。この問題を解決あるいは緩和するのが、インスペクションと保険の役割である。インスペクションによって購入する住宅の品質を確認し、情報の非対称性によって生じる買い手の負担を軽減することができる。さらに、十分なリスク負担能力を持たない買い手は、欠陥を補償してくれる民間の保険を利用することで対応することも可能となる。この時、リスク負担は保険会社に移転させることができる。政府は中古住宅取引の活性化のためにインスペクションや保険の普及をめざしているが、売主責任が原則の日本では、そもそもその必要性は低い。

来年4月1日から民法が改正施行され、「瑕疵担保責任」は「契約不適合責任」と呼ばれるようになるが、どの解説書を読んでも、売主責任の原則はそのままのようである。中古住宅取引を活発化させ、その市場の効率性を追求するためにも、今回の改正は日本の取引原則を買主責任へと大きく転換させられる絶好の機会であったと思われる。それを逃してしまったことは、本当に残念である。

参考文献

Grossman, S. J. 1981. "The Informational Role of Warranties and Private Disclosure about Product Quality," *The Journal of Law & Economics*, 24, 461-83.