

【購入後はいつまで交渉可能？】

中古住宅は「引渡し前確認」で費用負担トラブルを回避！

中古住宅の購入においては、契約前は売主の荷物や家具が多数置かれて壁や床などに直接見られない部分があったり、売主と細かい契約内容のすり合わせができていなかったことで、**購入後の引き渡しを受けた後に、大きな不具合や想定外のトラブルに気づくことがあるため、物件の現状を引渡し前に確認することがとても重要です。**株式会社さくら事務所(東京都渋谷区/社長:大西倫加)は、中古住宅の購入時に、「引渡し前確認」をする重要性について、弊社サイト内コラムにて公開いたしました。**引渡し後に発覚したトラブルの事例と、売主が責任を負うべき「契約不適合責任」についてご紹介しています。**

■引渡し前確認とは？

売主の引越し後に買主が建物内部を確認することを、「引渡し前確認」と言います。売主が居住している間の内覧だけでは、気付かない住宅不具合を確認することが目的です。引渡し後のトラブル発覚で契約トラブルに発展しないよう、引渡し前の点検や、中立的なプロによるホームインスペクション(住宅診断)がお勧めです。



売主が引越しで置いていった残置物

■「契約不適合責任」に基づく売主との交渉

契約不適合責任とは、物件に何らかの問題があった場合に売主の責任とする契約のこと。特に**契約不適合責任が免責**になっている契約の場合、引き渡し後に見つかる不具合はすべて買主の責任で対応することになります。**必ず引渡し前に現地へ行き、建物が空になった状態を確認しましょう。**引渡し前であれば、不具合の修繕もしくは売買価格による調整など交渉可能です。

■引渡し後に発覚したトラブル事例

●家具の裏に隠れていた不具合

家具の後ろにあった雨染み、大きなヒビ、床鳴りはよくあるケース。引渡し前であれば、仲介を介して修繕交渉が可能です。

●家具や日用品など「残置物」処理

売主が残していく残置物に関する認識の違いによるトラブルも少なくありません。処分にかかる費用については、引渡し前であれば売主との交渉が可能です。引渡し後は買主の責任となる場合があります。

●臭いでわかる異変

引越し後は腐敗臭やカビ臭など、家の臭いに気づきやすくなります。臭いの原因は、雨漏り、水漏れ、部材の腐敗、排水管の劣化などが考えられます。



家具の背面に隠れていた染みとカビ

そのほかの事例や詳細については弊社コラムにてご紹介しております。取材でのご説明も承りますのでお問い合わせください。

コラム:【中古住宅】契約後の注意点とは？これをやらなきゃ自己責任！ <https://www.sakurajimusyo.com/guide/33114/>

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■ (東京都渋谷区/代表取締役社長:大西倫加) <http://www.sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断(ホームインスペクション)やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行なう「不動産の達人サービス」を提供、58,000組を超える実績を持っています。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101 <https://www.sakurajimusyo.com/>
 TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室: 石原・堤・二階堂 press@sakurajimusyo.com