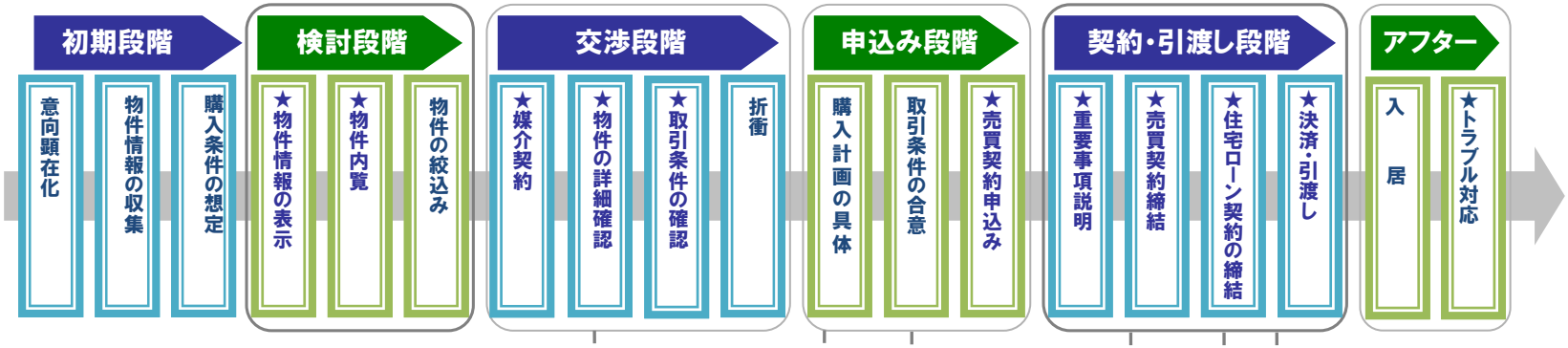
不動産売買の媒介の業務フローに対応した主要な論点整理



契約交渉の不当破棄

【中間論点整理　P75,P76】
契約交渉の不当破棄の責任を明文化。

【問題点】
・特に不動産の媒介では、売主・買主双方の要望・条件に開きがあるのが通常。媒介業者はこれを調整し成約に向け交渉するが、条件が折り合わず契約に至らない場合あるいは逆に成約見込みの低い取引について媒介業者が粘り強く交渉する行為が、「不誠実な交渉」であるとして、法の濫用をもたらすおそれはないか。
・不当な破棄の判断は、消費者・事業者等当事者の立場によって異なるものであり、明文化するのは困難ではないか。

意思表示に関する規定の拡充

【中間論点整理　P93】
不実表示による取消を民法上の通則として規程。不実表示が故意でなくても取消を認めることを検討。また、事業者間取引についても不実表示取消の導入を検討。

【問題点】
・個人間取引において、故意でない場合にまで取消を認めるのは問題ではないか。
・プロ同士の取引についてまで、取消を認める必要があるのか。（特に同業者同士の場合）

※現行では、消費者契約法4条で不実表示の取り消し（不利益事実不告知については故意が条件）を規程。

契約の無効：暴利行為による契約の無効の明文化

【中間論点整理　P86】
・公序良俗違反の一類型として暴利行為に関するルールを明文化

【想定される問題点】
・非常識な暴利行為は当然規制すべき

ただし、宅建業取引の場合
○中古物件を買い取ってリフォームして（付加価値をつけて）販売する
○売主、買主の意向等によって価格が通常より高低する（安値仕入、地価上昇で高値販売等）
といったケースがあるため、こうしたケースが安易に暴利行為の法理で制限されることがないよう配慮すべき

契約締結過程における説明義務・情報提供義務

【中間論点整理　P76,P77】
契約締結時の各当事者（売主・買主）の説明義務・情報提供義務を明文化。
当事者が第三者に契約交渉を委託するケースで、当該第三者が説明義務違反等に該当した場合には、契約当事者が責任を負う

【問題点】
・特に不動産取引は専門性が高いため、知識レベルが多種多様である一般消費者（特に売主の場合）に一律に説明義務を課すことは問題ではないか。
・媒介業者が宅建業法35条や37条の説明を怠った場合に、依頼者たる一般消費者も責任を問われることになるとすれば問題。宅建業法上の説明義務との関連がどうなるのか不明。

「債務者の責めに帰すべき事由」の意味・規程のあり方

【中間論点整理　P8】
債務不履行に関する過失責任主義を見直し、契約の拘束力を重視した規程にあらためる（契約で引き受けていなかった事由については免責にする等）。

【問題点】
・「引き受ける」の意義が不明
・契約書にあらゆる項目を盛り込むこととなり、契約書や重要事項説明等の長文化・複雑化によって、かえって消費者にわかりづらくなるのではないか。昨今、不動産に係る法改正等が頻繁に行われており、現状においても既に消費者への説明事項が膨大となっている。
・契約書に書きさえすればいいという風潮をもたらし、知識を持っている者と持っていない者との格差が拡大するのではないか。

瑕疵担保責任に関する規定の見直し

【中間論点整理　P118～P 121】
瑕疵担保責任を契約責任と位置づけることを明文化。
→瑕疵修補義務の明文化、瑕疵担保責任期間（知ってから1年）の見直し等
数量不足の場合の瑕疵担保責任の見直し

【問題点】
・債務不履行の場合と同様、「引受ける」「引き受けない」をどう判断するのか。
・重要事項説明書にとにかく盛り込めということになれば、債務不履行の場合と同様、書類が膨大となり、知識の乏しい消費者にはかえって不利益になるのではないか。
・宅建業法の瑕疵担保期間（引渡しから2年）との関係はどうなるのか。
宅建業法の「引渡しから2年」は、「知ったとき」より簡便な処理が可能。
・数量不足による担保責任について、現状行われている土地の実測精算売買（実測して差異が生じた場合、後日精算）が制限されることのないよう配慮すべき。

約款について

【中間論点整理　P84】
約款の位置付けと組入れ要件を明文化

■本会では不動産売買契約書について以下のひな型を用意している
・一般売主用（土地実測用、公簿用、借地権付、マンション）
・宅建業者売主（土地実測用、公簿用、マンション、新築用）
実際の使用にあたっては、個々の取引の特性に応じて、適宜、特約等を付加している
・また、各団体ごとに契約書のひな型を示しており、市販されているものもある
・以上のような現状において、約款がどのように位置づけられるか、実務上どのような影響があるか懸念