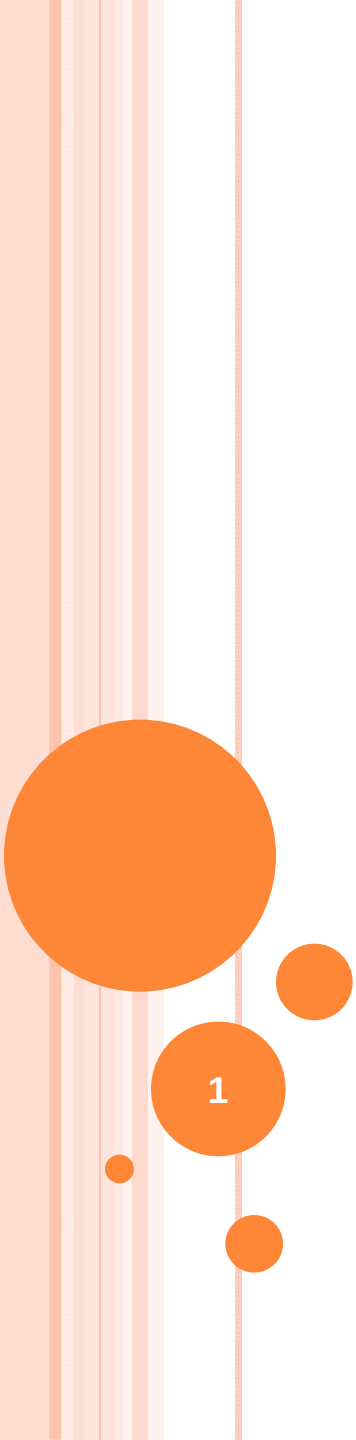




民法改正(債権関係)について

社団法人 全日本不動産協会

1

社団法人 全日本不動産協会の概要

- 社団法人全日本不動産協会は、建設大臣より設立許可を受けた公益法人で、昭和27年6月10日「宅地建物取引業法」が初めて公布されたのを機に、同年10月1日設立された全国に47の都道府県本部を持つ宅地建物取引業者を会員とした全国組織です。
- 会員は主に中小の宅地建物取引業者で、全国で約26,000社です。
- 会員である宅地建物取引業者は、売買、賃貸借の契約に関わる媒介業務等を行っています。

総論

- 宅地建物取引業法(宅建業法)は、免許制度を実施し必要な規制を行うことで、消費者の利益保護を図ることを目的としています。
- 宅建業法は昭和27年の制定以来、数次の改正を経て現在に至っており、宅建業者は宅建業法の規制のもと業務を行っています。
- 民法(債権関係)改正にあたっては、宅建業者とその取引の相手方との間に成立する契約に関する法的規制は、すべて宅建業法に定める立場を守っていただきたい。

媒介契約について

- 民法(債権関係)改正に際し、媒介契約のことを民法改正法に定める必要はないと考えます。
- 将来、両者間の媒介契約に関する法的規制を必要とする事項が生じたら、「宅地建物取引業法」に追加して定めれば足りると思います。
- もし、民法の改正法に媒介契約を定める場合においては、「心理的」「環境的」問題について、媒介業者が過大な調査義務を負わせられないよう立法に配慮していただきたい。

瑕疵担保責任

- 宅建業者が宅地又は建物の売主になる場合の瑕疵担保責任については、宅建業法第40条、品確法第95条に定める以外に、新しい規定を必要としないと考えます。

○宅地建物取引業法

(瑕疵担保責任についての特約の制限)

第四十条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第三項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

○住宅の品質確保の促進等に関する法律

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例)

第九十五条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項並びに同法第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第一項及び第二項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第一項中「請負人」とあるのは「売主」とする。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

3 第一項の場合における民法第五百六十六条第三項の規定の適用については、同項中「前二項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第九十五条第一項」と、「又は」とあるのは「、瑕疵修補又は」とする。

履行の着手について

- 不動産取引上の手付金は「解約手付」として取り扱われており、「相手方」が契約の「履行に着手」するまでは、「手付金放棄」または「手付金倍返し」で契約を解除することが出来ます。「履行に着手」は、一般的には買主が代金の一部または全部を支払った場合とか、売主が移転登記をした場合などありますが、取引実態を踏まえた「履行に着手」の意義を明確化することは望ましいと考えます。