

平成 23 年 6 月 21 日

「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」に対する意見

社団法人不動産流通経営協会

当協会は、大手・中堅を中心とした不動産流通業者の協会で、会員会社数は約 300 社である。

不動産流通業者とは、ハウスメーカーや新築分譲業者のように宅地造成や建物建築を行う業者ではなく、売主と買主、貸主と借主の間に入って売買または賃貸借契約の成立に向けて業務を行う媒介業者である。売主、買主、貸主、借主との間では、媒介契約を介して、依頼者と媒介業者の関係に立つ。

当協会では、中古住宅（既存住宅）の売買取引に関する標準契約を作成しており、当協会の会員会社が現実の取引においてこれを使用している。

ついては、この標準契約を使用するうえで、民法改正の中間的な論点整理（以下、「中間的な論点整理」）がどのような影響を与えうるかという観点から意見を述べる。

I 中古住宅売買の流れ（購入サイドから）

1. 物件紹介	お客様の希望をお伺いし、希望に沿った物件をご紹介します。
2. 売買の相手方との交渉	物件の現地見学等の結果、特定の物件を気に入り購入を検討する場合は、媒介業者を通じて、買主の購入希望の条件を売主に対し書面にて通知する。 媒介業者は、買主と連絡をとりつつ、価格やその他条件について相手側と折衝を行う。
3. 媒介契約の締結と書面の交付	媒介業者に媒介依頼したい段階にいたれば、正式に媒介の依頼を宅地建物取引業者に発注してもらうとともに、その証として一般媒介契約を締結していただく。
4. 重要事項等の説明	媒介業者が自ら役所等で調査した結果や、売主から聞き取りした結果をもとに、買主に対し、不動産の情報や契約の条件等を記載した「重要事項説明書」を用いて、売却不動産の情報や契約の概要について説明を行う。
5. 売買契約の締結と書面の交付	買主と売主との間で、価格やその他条件に関し合意に至れば、売買契約手続等を行う。売買契約書の内容は、宅地建物取引業者が売主・買主に対して説明する。 売買契約が締結されたら、買主は売主に手付金を支払う。 また、買主からは媒介契約に基づき、媒介報酬（仲介手数料）の半金をお支払いいただく。
6. 決済、引渡し等	決済当日は、買主は売主へ残代金をお支払いいただく。 一方、売主からは買主に対し、所有権移転登記等のために必要書類が交付され、また購入不動産が建物の場合は玄関の鍵等を収受する。

	また、固定資産税等の諸費用の清算も行う。 なお、買主からは媒介契約に基づき、媒介報酬（仲介手数料）の残りの半金をお支払いいただく。
--	---

（追加説明）

3. の媒介契約では、媒介業者は購入希望のお客様と媒介契約を締結するが、通常は平成2年建設省告示第115号で示す「標準媒介契約約款」を使用する。なお、この「標準媒介契約約款」は宅地建物取引業法において定める媒介業者が行う業務を約款としたものである。また、媒介業者において「標準媒介契約約款」の内容を変更することはできないものである。民法改正部会において「約款」について検討される場合はご考慮いただきたい。

5. の売買契約では、冒頭に言及した標準売買契約を使用するが、これは媒介業者が売主、買主双方に示す売買契約のたたき台のようなもので、築年数等の物件の状況、買換えの場合か否か等の当事者の状況等に即して、特約を設け当該取引に適した契約に変えることを予定している。したがって、当協会の標準売買契約書は「約款」ではないと理解している。

6. の引渡しで通常行う方法は、融資を利用する場合は金融機関において、それ以外の場合には媒介業者の事務所において各当事者、媒介業者が一堂に会して残代金が支払われたことを確認し、その時をもって所有権が移転するとともに引渡しが完了したものである。そして、所有権移転登記申請必要書類を司法書士に託している。

なお、不動産流通業を営む場合には宅地建物取引業法にもとづく免許を取得しなければならず、免許業者は取引の全般において同法の規制に服している。もし、民法において別な形の規制を設けるとすれば、それは一般法である民法の枠を超えたものであると思われる。

Ⅱ 売買代金の支払期限を登記完了期限と推定する規定を置いた場合、同時抹消に支障

個人の中古住宅の売却の大半のケースにおいては売主が買主から受領した残代金を売却した中古住宅の借入金の返済に充当し、当該物件に設定された抵当権を抹消するとともに買主への所有権移転登記を行う（同時抹消）ことが長年の慣行となっている。同時抹消を行うことにより、売主は事前に抵当権を抹消する必要がないため、別途の返済資金が不要となり、一方買主も支払った代金で売主の借入金が完済されることが金融機関において確認できるので安心である。もし売買代金の支払期限を登記完了期限と推定する規定を置いた場合には、買主が登記完了まで残代金の支払いを留保する口実を与えることとなり、同時抹消に支障を来すことが予想される。同時抹消の場合には、特約を設けて支払いを留保しないよう対応をしているが、民法に支払期限を登記完了期限と推定する規定が置かれれば買主に支払いを留保する理由を与えることとなると思われる。

Ⅲ 媒介業者の行為により売主が責任を負うとした場合の売主の不安

「中間的な論点整理」では、「媒介者」を含めた第三者が交渉等に関与することによって交渉の相手方が損害を被った場合には、交渉当事者に責任を負わせることが提案されている。不動産媒介業者は、売主、買主の契約交渉に何らかの形で関与し、契約の成約に向けて尽力するが、その媒介業者の関与により相手方当事者に生じた損害について交渉当事者が責任を負うこととすれば、特に売主が不安に陥り、売却を断念したり、不安の対価を価格に転嫁したりするケースが出現する恐れがある。そのようなことになれば、不動産流通に支障を来すことになる。

Ⅳ 瑕疵担保責任・追完請求権について

媒介業者は、契約当事者ではないので、売買物件に不具合があった場合に直接、買主に対して担保責任等を負うものではないが、売買取引を円満に完了させるため、買主と売主との間に立って、事態の收拾を図る。この場合、発生した不具合が瑕疵に該当するか、すなわち、ある物が一般的に備わるべき当然の機能（品質・性能）が備わっていないのか、それとも経年変化・使用にともなう性能低下、キズ、汚れにすぎないのかが問題となる。具体的な不具合が瑕疵なのか経年変化によるものなのかを判定することが、取引の現場においては往々にして困難である場合がある。後者と判定される場合には売主に担保責任はないのにもかかわらず、一部の買主からはその場合でも売主に責任追求することが現実の取引においては少なからずある。「瑕疵」を議論いただく中で、考慮していただきたい。

当協会の標準売買契約では、個人間売買の場合、物件の不具合があり、売主が責任を負う場合には、売主は不具合箇所の修復を行うこととしている。損害賠償ではなく、追完する形をとっているが、これを修復請求権という権利までに高めることには懸念がある。例えば、設備が故障した場合に、補用部品の保管期限が過ぎているときは、設備そのものを新品に交換する必要がある。この場合、買主から設備代金全額を売主負担とすることを主張されることがあるが、それでは追加的な付加価値の負担を売主に求めることになるので、現場対応としては設備の経過年数等を勘案して売主負担分と買主負担分を話し合いにより決めていただいている。中古住宅の売買にもかかわらず、追完請求権という権利に高めることにより、買主の満足するもの（＝新品）を売主が提供しなければならないとすれば、過度に買主を保護することになるのではないか。

Ⅴ 今後の検討および意見提出について

以上は、今回のヒアリングに際して、当協会の作成する標準契約を使用するうえで懸念される事項についての意見であり、今後、不動産取引全般について検討する中で出てくる意見については、適宜の機会に改めて申し述べたい。

以 上