

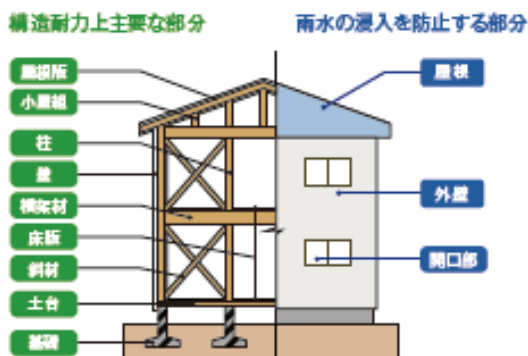
宅建業法第 37 条の改正と民法改正について

2016 年 8 月 1 日

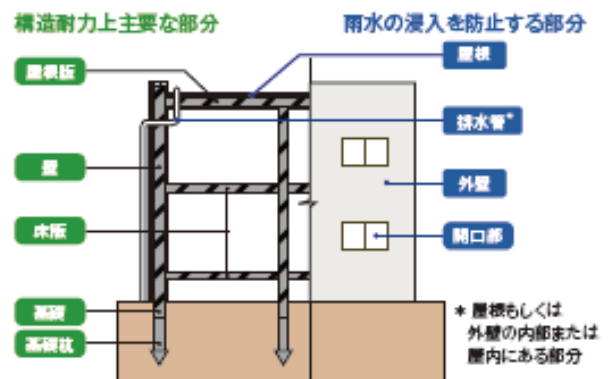
インスペクションの活用を促すことにより、既存建物の流通促進を図ること等を目的に、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）がインスペクション業者のあっせんに関する事項を記載した書面を交付することの義務付けやインスペクションの結果概要の説明を義務付ける等の宅地建物取引業法の改正が平成 28 年 5 月 27 日に成立、6 月 3 日に公布され、インスペクションに関連する改正については、公布から 2 年以内で政令で定める日から施行されることになった。

この関連で法第 37 条も改正されている。法第 37 条は、事後の紛争防止を図るため、契約の内容を記載した書面を契約成立後遅滞なく契約の各当事者に公布することを宅建業者に義務付けるものである。この書面に記載すべき事項として、「当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方確認した事項」が追加された。「建物の構造耐力上主要な部分等の状況」として、どこまでの確認を要するのかは定かではなく、今後通達等により国土交通省の見解が示されることが期待される。住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）では、新築住宅のうち建物の構造耐力上主要な部分等について売主の担保責任を 10 年間とする特例を定めているが、この建物の構造耐力上主要な部分等とは、「建物の構造耐力上主要な部分」と「雨水の侵入を防止する部分」からなり（法第 94 条）、前者は、「住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの」、後者は、「住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具」及び「雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分」である（施行令第 5 条）。つまり、新築住宅として最低限求められる品質は、地震動等に対し安全に住むことができ、雨漏りがしないことである。また、特定住宅瑕疵担保履行責任の履行の確保等に関する法律や既存住宅売買瑕疵担保保険でも、品確法に規定する建物の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵を対象にしているのので、概ね、この範囲が既存住宅の取引にあたり、契約の各当事者が確認すべき事項になるものと思われる。

木造(軸組工法)戸建住宅の例



鉄筋コンクリート造(壁式工法)共同住宅の例



(出典：(株)日本住宅保証検査機構ホームページ <http://www.jio-kensa.co.jp/>)

現行民法では、既存建物の売買について、隠れた瑕疵がある場合は、売主は瑕疵担保責任を負うことになるが、既存建物は、経年劣化や自然損耗があるので、どこまでが既存建物の瑕疵に当たるのか、既存建物として必要な品質は何か必ずしも明確にはならず、紛争が生じやすい。なお、「隠れた」とは、買主の善意無過失、つまり、瑕疵を契約時に知らなかったことと解されている。民法改正法案により、瑕疵担保責任の規定はなくなり、売買の目的物が種類、品質及び数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、損害賠償の請求、契約の解除権の行使、目的物の修補等の追完の請求又は代金減額請求ができることになる。「隠れた」の要件はなくなり、買主が知っていたか否かは関係がなくなる。そして、契約の内容に適合しないものであるか否かは、契約の内容を踏まえて目的物が有すべき種類、品質を確定したうえで、引き渡された目的物が当該あるべき種類、品質に適合しているか否かについての客観的・規範的判断に帰着する¹。すなわち、まずは、契約の両当事者が合意した（主観的な）「契約の内容」とは何か問われ、次に、「契約の内容」を踏まえて目的物が（客観的に）有すべき種類、品質とは何か問われることになる。契約の内容が重要となるので、できるだけ契約書などで、契約の当事者の合意した契約の内容を明確にしておくことが事後の紛争を防止するために必要であるが、契約作成のコスト等からすべてを契約の内容にすることは困難であることもあり、契約の内容に争いが生じた場合は、契約の内容を踏まえた客観的・規範的判断によることになる。

宅建業法の改正により、売買の目的物が既存建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について売買の各当事者が確認することになるので、特段の事情がない限り、建物の構造耐力上主要な部分等に不具合がないことが、既存建物の備えるべき品質になり、客観的・規範的判断の基準となる。もちろん昭和56年の耐震基準改正前の建物であれば、改正前の基準に合致していれば、特段の事情がなければ、備えるべき品質を満たしていることになる。また、雨漏りがあったり、建物の構造耐力上主要な部位に腐食があったりする場合であって、その状態のまま売買をしようとするときは、当該不具合があることを明確にし、その分代金減額する旨を契約書に記載する等により契約の内容に明確に取込むことにより、客観的・規範的判断によることなく、契約の各当事者の合意、主観的判断が優先されることになる。現行民法では、このような瑕疵は、隠れた瑕疵ではないので、瑕疵担保責任の対象とはならないが²、民法改正法案の下では、契約の内容となっているため、契約不適合による売主の責任の対象とはならないことになる。

実務的には、告知書等（物件状況報告書等の名称であるものを含む）で雨漏り等があることを告知したうえで、告知書等のうち当該部分を売買の各当事者が確認し、確認した内容を契約書に記載するか契約書に添付することになる。現行の告知書等は、宅地・建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、売主や所有者しかわからない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等が知り得る範囲で記載したものと位置付けられており³、告知書に記載された内容は売主の主観的な認識に過ぎず、そのまま契約の内容となるものではない。したがって、脚注2の裁判例のように、告知書等は契約の内容に紛争が生じた場合の重要な判断要素にはなるが、告知書等に記載された瑕疵が直ちに契約の内容となり瑕疵

¹ 民法（債権関係）部会資料 75App9-10

² 問題となった瑕疵が告知書の記載内容と異なるものではないことなどを理由に、売主の瑕疵担保責任を否認した（大阪高判平成16年9月16日）。

³ 宅地建物取引業法の解釈・運用について（平成13年国土交通省不動産課長通知）
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

担保責任の対象から外れたり、告知書等に記載されなかったものが直ちに隠れた瑕疵に当たったりするものではない。しかしながら、宅建業法改正法及び民法改正法案が施行されれば、建物の構造耐力上主要な部分等の状況については、たんに売主の主観的認識を示すものに止めるのではなく、契約の内容にすることが必要であろう。

また、前述のとおり、インスペクションが実施されたときは、宅建業者は、インスペクションの結果概要を買主に重要事項として説明しなければならなくなる。一般的に、説明義務の範囲と契約の内容とは完全に合致するものではなく、説明義務違反でなくとも、契約の内容に不適合であるとされ担保責任を問われることはあろう⁴。インスペクションとしてどこまで実施すべきかは、今後国土交通省において定めることになろうが、いずれにしろインスペクションの結果の多くは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況に該当するものであろうから⁵、売主と買主とが確認し、契約の内容にすることが必要であろう。また、建物の構造耐力上主要な部分等の状況に止まらず、売主と買主とで確認できるものは、できる限り契約の内容に取込んでおくことが、事後の紛争防止のためには有効であろう。

(大野 淳)

⁴ 脅迫的言辞をもって建物の建築を妨害する者が隣地に居住していることは瑕疵に当たるとされたが、その旨を告知しなかったことは説明義務違反には当たらないとされた。(東京地判平成 19 年 12 月 25 日) 逆に、集中的な大量の降雨等の際に駐車場部分が冠水しやすいという性状は瑕疵に当たらないが、その旨の説明義務があるとされた。(東京高判平成 15 年 9 月 25 日)

⁵ 既存住宅インスペクションガイドライン(平成 25 年 6 月国土交通省)では、①構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの、②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの、③設備配管に日常生活上支障がある劣化等が生じているもの等が検査項目として挙げられている。

<http://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf>