

## 平成27年度第1回「不動産取引法務研究会」議事概要

西村あさひ法律事務所 小澤英明弁護士から「不動産取引紛争の現代的特徴と不動産法の現代的課題」について説明いただいた内容は以下のとおり。

### I 不動産取引紛争の現代的特徴

- ・いまや表明保証条項を売買契約に入れることが一般化してきた。これは、何が瑕疵かを売買当事者が確認できるメリットはある。一方、これにより法令や基準適合性についての表明保証を求められるケースも増えている。違反した場合、損害賠償の請求を受けるため、使用収益上は問題のない土壌汚染やアスベストであっても、存在自体が転売する際のリスクとなってきた。
- ・従来から、期間制限等がある場合に、信義則上の説明義務違反で被害者を救済する場面があったが、最近、容易にこの法理が用いられるようになった感があり、その結果、売主は、詳細な容認事項を記載することとなった。また、この法理が用いられる原因のひとつとして、商法526条（買主による目的物の検査及び通知）の6ヶ月以内の瑕疵の通知義務があるため、改正が必要と考える。
- ・土壌汚染についての紛争パターンとしては、取引時点から相当期間経過後の開発時に判明してとか、売主が土壌汚染調査をしたうえで売却したが、買主側の調査で判明してといったパターン等が多い。
- ・自然由来の土壌汚染は、本当に危険な場所を除き土壌汚染対策法の適用外とする方向の検討が必要である。
- ・汚染濃度基準を超えているものの健康被害のおそれのない「形質変更時要届出区域」の土地は、汚染を管理して土地利用はできるはずであるが、買主側は全く汚染のない状態を求めるため、使用収益上は支障がなくとも売買が成立しないことが多い。借地の可能性の検討の必要がある。

### II 不動産法の現代的課題

- ・既存不適格建築物の用途変更、増改築、大規模な修繕・模様替えの際、現建築基準法は、不適合部分をすべて適合とすることを原則とするため、リノベーションを断念するか解体という選択肢しかとれない場合が少なくない。そのため、既存不適格建築物の改善が進まないという不幸な状況にある。すべて適合させなくとも安全性が改善すればよしとするのが正しい方向ではないか。
- ・放置不動産については、現所有者を確定できず、また、境界不明なものも多いため、相続登記の義務化や地籍調査による境界立会いの不要化等への改正が必要ではないか。
- ・老朽マンションの対応については、建替えが原則となっているが、区分所有関係は共有の特別形態であり、区分所有関係の解消を基本とする対応を検討する必要がある。
- ・民法改正案には瑕疵担保規定の変更等不動産取引に大きな混乱をもたらしかねない条項が多数あり、大きな問題がある。

株式会社日本住宅保証検査機構 西山祐幸常務取締役から「既存住宅取引における住宅かし保険の活用と安全確保に向けた商品の普及」について説明いただいた内容は以下のとおり。

- ・民法改正により「瑕疵」は「契約不適合」と変更されるが、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」「住宅瑕疵担保履行法」では、「瑕疵」を定義したうえで、今後も使用していく。
- ・2010年から住宅瑕疵担保責任保険法人各社は、既存住宅売買用の瑕疵担保保険の発売を開始した。

- ・宅建業者売主の瑕疵保険は、検査員が建物の現況調査を行い、「構造体力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」の瑕疵について、修補費用の 80%をてん補する仕組みとなっている。(保険法人によっては、住宅内の給排水管路、給排水設備、電気・ガス設備等も保険対象に加えている)。なお、シロアリは瑕疵保険の対象外である。
- ・個人売主の瑕疵保険の仕組みは、検査事業者が現況調査をする点が特徴であり、最低の保険期間も宅建業者売主の瑕疵保険は、宅建業法に沿う形で最低 2 年であるが、個人売主の場合は 1 年とし、一方、修補費用は 100%のてん補割合となって、小額免責を除き検査事業者負担はない。
- ・瑕疵保険対象部分のうち、雨水の浸入を防止する部分の瑕疵とは、外壁等の傷ではなく、防水性能の瑕疵としている。
- ・瑕疵保険利用状況は、宅建業者売主の瑕疵保険は、宅建業者は宅建業法上、引渡し後 2 年間の瑕疵担保責任を負うので、同責任をカバーするためとして付保数は多いが、個人売主の付保状況は、瑕疵保険付保がリフォーム費用時補助金支給の条件となっていた 2010・2011 年度は多かったが、その後減っており、横ばいである。個人売主での取引件数が宅建業者売主の場合より多いことから、個人売主の場合の付保件数のほうが多くてもよいはずであるがそうになってはいない。
- ・瑕疵保険事故発生率は、新築住宅と既存住宅では圧倒的に既存住宅のほうが多く、これまでのところ、既存住宅の 1 年目の発生率は新築住宅の 10 年間の累計発生率と遜色がない。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル制度特別委員会 村木 康弘副委員長から「中古住宅市場の活性化に向けた住宅ファイル制度と既存住宅建物積算価格査定システム(JARE A=HAS)の活用と諸課題」について説明いただいた内容は以下のとおり。

- ・平成 25 年に「個人の住宅価格情報に対応するための取り組みについて」を国土交通省に提言した中で、流通促進活性化にむけて「住宅ファイル制度」を提案し、その後、平成 27 年度には自民党中古住宅市場活性化小委員会の報告書(8つの提言)に至っている。
- ・中古住宅市場活性という言葉には、住宅取引における中古住宅の取引率と取引量の拡大(2010年 13.5%、10兆円→2020年 23%、20兆円)、住宅資産額 500兆円(現資産額 約 300兆円—戦後住宅投資額 約 800兆円 ≒△500兆円)の毀損の解消と、空家問題・地方再生が込められている。
- ・住宅ファイル制度とは、「中古住宅の経済的残存年数を把握し住宅の適正価格を示す、第三者たる専門家の統一された調査スキーム」であり、流通阻害要因の払拭を目指すものである。また、建物の適正な評価を根付かせるための発端となる役割を担うものである。
- ・この制度に基づき住宅ファイル報告書が作成されることになれば、同報告書は住宅取引において、売主側インスペクションの役割を果たすものであり、買主側は住宅ファイル記載内容が正しいかをチェックして取引が行われることとなる。
- ・また、住宅ファイル報告書をもとに、売買契約書に特約(住宅ファイル特約)が記載されるようになれば、同報告書記載内容を基準として、修補・減額・解除が行われることとなり、取引における疑義・紛争の防止となるとして、現在提案している。
- ・住宅ファイル制度の中での建物評価は、不動産鑑定士が日本鑑定士協会連合会が開発した建物評価システム(JARE A=HAS)を用いて行い、作成される価格報告書には建物の「経済的残存耐用年数」、基礎躯体の「期待残存耐用年数」、市場の「市場価格」も表示する。

- ・住宅ファイア制度が普及すると、売主にとってはリフォーム等を建物価格に適切に反映でき、買主にとっては購入価格の拠り所となり、金融機関にとっても適切な融資期間設定等が期待できる。

以 上