

英、米、仏における行政法規及び業界団体の規則等に基づく宅建業者の説明義務、情報提供義務

イギリス (Estate Agent)	アメリカ (Realtor)	フランス (Immobilier)
<p><行政法規、業界団体の規則等></p> <ul style="list-style-type: none"> 1979年不動産業法(79年法) Estate Agents Act 1979 不動産業者の情報提供義務に関する規則(91年規則) Estate Agents Provision of Information Regulations 1991 1991年不動産に係る虚偽告知に関する法律(91年法)Property Misdescriptions Act 1991 不動産業オンブズマン OEA(Ombudsman for Estate Agents)の業務規程(Code of Practice) <p><上記の法の適用を受ける業務の範囲> 79年法第1条</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産に関する権利(estate in land)の設定又は取得を希望する者の委任を受けて、相手方を発見し、依頼者に紹介する業務 前号の紹介をした後、依頼者と相手方との契約締結のために必要な行為 <p>なお、イギリスには不動産業の免許制度はなく、法の適用を受ける不動産業を営むにあたって、行政の免許等は不要。</p> <p><説明義務、情報提供義務に関する規定></p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産業者は、依頼者との委任契約締結前に、次に掲げる事項を説明しなければならない(79年法第18条、OEAの売買業務規程第3条も同旨) <ol style="list-style-type: none"> 報酬請求権発生の要件 報酬の額及びその算定方法 不動産業者が業務に関して支出した費用で、報酬以外に依頼者が負担すべきものの明細及び負担義務発生の要件 前号の費用の額又はその算定方法 不動産業者は、自分自身の利害関係を有する物件については、相手方に対し利害関係の内容及び程度を告知した後でなければ、売買又は賃貸の交渉をしてはならない(79年法第21条、OEAの売買業務規程第9条も同旨) 79年法第1条の業務を行うに際して、不動産の性状に関する重要な事実(material facts)に関し虚偽の説明をした場合には、それを回避するために十分な注意を尽くしたことを証明しない限り、刑事罰が課される(91年法第1条、第2条) <p>注) OEA について：居住用不動産の売買又は賃貸に係る業務を行なう者は、消費者保護を主任務とする中立的な第三者機関である OEA に加盟し、その業務規程を遵守しなければならない(2004年住宅法)。</p>	<p><行政法規、団地の規則等></p> <p>州ごとに免許制度(license)あり。たとえば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ニュ - ヨ - ク州 (NY) Real Property Law カリフォルニア州 (加) Real Estate Law <p>全米約135万業者(2006年)が加盟する米国リアルタ - 協会 NAR (National Association of Realtors) が制定した倫理規程 (Code of Ethics) 及び行動基準(Standard of Practice)</p> <p><license が必要な業務の範囲></p> <p>不動産売買、貸借の媒介及び自己物件の売却及び賃貸並びにそれらに伴うロ - ンの斡旋。</p> <p><説明義務、情報提供義務に関する規定></p> <ul style="list-style-type: none"> 媒介契約締結前に、契約の内容及び契約締結に伴い依頼者に帰属する権利・義務を書面で説明する義務 (NY 法 443) 不動産業者による告知が困難と認められる事項についての不動産業者の説明義務の免除 (NY 法 443-a) <p>(例) 売買又は貸借不動産において、過去に、自殺その他の事故死若しくは自然死又は殺人その他の重大犯罪(felony)が発生した事実</p> 不動産業者は、物件の性状又は取引条件に関する重要事項に関し、誇張若しくは虚偽の説明をし、又は、これを隠匿してはならない。ただし、目的不動産の隠れた瑕疵 (latent defects) を調査・発見すること、不動産業者のライセンスの領域外の事項につき助言すること又は州法により代理人の守秘義務が課されている事実を開示する義務を負うものではない (倫理規程第2条)。 不動産業者は、合理的に見て媒介の依頼者又は売買若しくは貸借の相手方にとって不利益と認められる事項であって、不動産業者の専門領域内の事項について調査・説明義務を負うのであって、倫理規程第2条は、不動産業者に対し他の専門分野における専門知識を要求するものではない (行動基準 3-1)。 	<p><行政法規、団地の規則等></p> <p>知事(préfet)による営業許可制度。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1970年1月2日法律70-9号 通称オゲ法 loi Hoguet 1972年7月20日政令72-678号 フランス不動産業連盟 FNAIM が制定した業務倫理規程 (Code d'éthique et de déontologie) <p><営業許可が必要な業務></p> <p>授權 (mandat) を受けて行う次の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> 他人の所有に属する不動産又は営業財産(有体要素及び無体要素から構成される営業活動のための法的統一財産)の購入、売却、交換又は貸借 他人の所有に属する不動産の管理 (マンション管理を含む) <p>自己物件の売買、貸借は対象外。</p> <p><説明義務、情報提供義務に関する規定></p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産業者と依頼者との授權契約において定めるべき事項(法律第6条) <ul style="list-style-type: none"> 授權契約の存続期間 授權契約の目的 支払金又は預り金を受領する場合において、その限度額 報酬額及びその支払いに関する事項 契約終了時の精算に関する事項 (業務上支出した費用の精算等) 依頼者が、会員不動産業者との契約内容を十分承知した上で授權をすることができるよう、会員不動産業者は、依頼者のために行う業務の内容及びそれに対して受領する報酬について、誠実かつ正確な説明を行わなければならない (FNAIM 業務倫理規程)。 会員不動産業者は、常に依頼者の利益擁護を旨として、受領する支払金又は預り金に係る保全措置及び業務に起因して発生する民事上の責任に関する義務を厳格に遵守しなければならない。会員不動産業者と依頼者との間で利益相反が発生する可能性があるときはその旨を書面で告げるとともに、依頼者の利益に反することとなる行為をしてはならない (FNAIM 業務倫理規程)。 会員不動産業者は、依頼者に対し適切な助言を行い、依頼者が必要とする情報を全て提供するように努めなければならない (FNAIM 業務倫理規程)。