
◆◆◆ 今日の視点 ◆◆◆

★☆☆《震災の法律相談》☆☆★

今般の、東北地方太平洋沖地震の後、当機構にも多くの相談がよせられるようになりました。3月15日～31日の間に100件を越える相談がありました。以下、多いものから順に紹介させていただきますと、

1. 住宅の購入契約をしていたが、地震で心配になり契約を取りやめたい (20件)
 2. 土地・建物の修繕・修繕義務等に関する相談 (売買8件、賃貸8件、請負3件)
 3. アパートが地震で住めなくなった。家主に立退料を請求できるか? (13件)
 4. 共同住宅で地震により漏水が発生した。発生させた住戸の住人に責任があるか (洗濯機のホースが外れた・温水器が倒れた等) (10件)
 5. 購入契約したマンション (住宅) が液状化による被害を受けた。契約解除できないか。 (10件)
 6. 震災により損害を受けた借家の家賃に関する相談 (9件)
 7. 地震で家具 (電子レンジ・タンス等) が転倒、貸室のフローリング・畳等を傷つけた。この補修費用は、借主が負担する必要があるか? (6件)
 8. 震災により引渡しが遅延するが、宅建業法上、どう対応したらよいか (6件)
- などとなっています。

いずれの相談も当事者全員がお困りになっているものであり、軽々に結論が出せるものばかりではありませんので、当機構においても慎重にお答えをさせていただいています。

なお、当機構のホームページにRETIOに掲載された判例を検索できるシステムを4月から運用していますので、皆様のお役に立てるかもしれません (<http://www.retio.or.jp/>)。また、日弁連のホームページには東日本大震災法律相談Q&Aが掲載されています (http://www.nichibenren.or.jp/ja/special_theme/data/soudanQ&A.pdf)。さらに、阪神淡路大震災を機に近畿弁護士連合会が「地震に伴う法律問題Q&A」(商事法務研究会)を発刊しています。現在は絶版となっていますが、今般、全ページがホームページ上 (<http://www.shojihomu.co.jp/0708qa/0708qa.html>)に掲載されています。情報がやや古くなっていますが、そのことを前提として参考にとよいでしょう。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 建築着工統計（平成23年2月） 》 ★☆☆

2月の住宅着工は、貸家は減少したが、持家、分譲住宅が増加したため、全体で増加となった。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000218.html

★☆☆ 《 土地取引動向調査（平成23年3月調査） 》 ★☆☆

回答企業の「現在の土地取引状況の判断」及び「1年後の土地取引状況の判断」は、ともに、いずれの地域でも「活発である」が増加し、「不活発である」が減少したことから、D I（「活発である」－「不活発である」）は上昇した等の結果となっている。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000095.html

★☆☆ 《 被災者に対する住宅の補修・再建相談現地相談窓口の追加 》 ★☆☆

3月31日から実施されている被災者に対する住宅の補修・再建相談について、被災主要都市において対面で相談に応じる窓口が新たに郡山市と水戸市に開設されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000233.html

★☆☆ 《 土壌汚染情報データベース 》 ★☆☆

4月1日にホームページが開設されています。

<http://tochi.mlit.go.jp/kihon-info/dojyo-osen-info>

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例 》 ★☆☆

表記条例が4月1日より施行されています。特定沿道建築物の所有者に耐震診断の実施義務を課す等の内容となっています。

<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/learn/tokyo/05.html>

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆ 《 レインズ：月例マーケットウォッチ 》 ★☆☆

東日本大震災の影響で、成約件数は全般で大幅減少等の結果となっています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201103.pdf

★☆☆ 《 不動産私募ファンド実態調査 》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会より、同協会正会員および賛助会員を対象とした「第6回会員対象不動産私募ファンド実態調査」の結果が公表されています。

http://www.ares.or.jp/works/release/pdf/pr_20110406.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◇◇◆

今日の視点にもありますように、地震による建物被害に関する相談が、多数寄せられています。その中から「売買に関するもの」をご紹介します。

仲介業者さんからの相談です。

3月末に引渡し予定とする中古戸建住宅を仲介しました。予定通り、3月29日に決済予定でしたが、この度の地震で建物の外壁にクラックが生じるなどの被害を受けました。買主は、「地震に対して安全でない建物は購入できない。契約を解除するので、手付金と仲介手数料を返せ。」といます。売主、買主とも個人消費者です。売主はすでに次の住まいに転居して、いつでも引渡できる状態です。手付金は100万円です。手付解除期日はすでに過ぎています。危険負担の特約はついています。買主が強硬で困っています。

結論からいうと、買主は契約の解除を主張することはできません。買主は、約定した決済期日までに代金支払をしない場合、債務不履行・契約違反になります。売主は、支払の催告をしても買主が支払わないときには、契約を解除して約定した違約金を請求することができます。また、仲介業者の責に帰することで契約が解除されるものではありませんので、仲介業者は受領している仲介手数料を返還する必要はありません。

売買契約書には「本物件の引渡完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責にも帰すことができない事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡すものとする。その場合、買主は、売主に対して、その引渡延期について異議を述

べることはできない。…買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。」とした「危険負担特約」をつけるのが一般的です。本件でも同様の特約があるとのことでした。本件は、この約定した危険負担条項が適用されることとなります。売主は、毀損部分を修復して買主に引渡せば義務を果たすこととなります。これまで、危険負担条項が適用になることは少なかったのですが、地震が多発する中、本条が適用される場面が多くなっています。宅建業者さんは、契約内容について、より以上に十分な説明が必要といえます。

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
