

～宅建取引士試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2017. 6. 1 (木)
一般財団法人 不動産適正取引推進機構
<http://www.retio.or.jp>

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）
現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。
なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今日の視点 . . . 改正民法（改正債権法）が不動産取引に与える影響について
- ◆ 行政の動き . . . 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案が可決・成立、ほか
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 29 年 4 月号）ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 地下室浸水事故
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・講演会のご紹介
- ◆ お知らせ . . . 当機構 第 103 回講演会のお知らせ

★☆☆《改正民法（改正債権法）が不動産取引に与える影響について》☆☆★

平成29年（2017年）5月26日の参議院本会議において、国会に提案・審議中でありました「民法の一部を改正する法律案」が、投票総数232、賛成181、反対51（民進党）の賛成多数で可決し、成立しました。3年の周知期間を経て、平成32年（2020年）をめどに施行される予定です。今回の民法改正により、不動産取引（不動産売買契約や不動産賃貸借契約）にどのような影響を与えるのでしょうか。

今回は、改正民法のうち、不動産取引に影響を与えると思われる主な改正事項についてお伝えいたします。

そもそも現民法が抱える課題としては、民法制定から約120年が経過している中で、実際の社会・経済の変化に対応しきれていないこと、特に、債権分野について、大きな改正はなされていないため、民法典に記載されていないルールが多く、条文に書かれていない原則や定義が多いため、国民一般に分かりにくくなっていることがありました。こうした背景から、平成18年頃から非公式の検討が始まり、平成21年10月の法務大臣からの債権法改正の諮問後、論点整理の公表、中間試案、要綱案の公表後、平成27年3月に民法の一部改正法案が国会に提出されていました。

今回の改正法により、契約のルールが大きく変わることになります。今回の改正は、インターネット取引の普及といった社会の変化に対応しながら、判例などで定着しているこれまでのルールを条文に明記し、国民に分かりやすい法律にするのが大きな目的でもあります。その中でも、改正の柱の一つが、約款に関するルールの新設です。

例えば、「一週間限定300円の特別価格の健康食品を注文したら、いつの間にか、定期購入になっていた。」というような類のネット取引をめぐる相談・苦情が国民生活センターに多数寄せられておりました。商品を購入する際などに表示される取引条件が約款になるわけですが、従来から小さな文字で書かれていて「注文時に気付かなかった」という声も少なくありません。これまでの民法には約款に関する規定がなかったのですが、改正法では、ネット取引の「同意する」ボタンを押すなどして消費者が合意した場合や、契約内容として事前に約款が示されていた場合には、消費者が内容を理解していなくても約款が有効であると明確化されます。しかしながら、消費者にとって一方的に不利な契約内容の約款については無効となることも明記し、消費者保護にも配慮した形となっています。

不動産取引についても、賃貸契約における IT 重説が認められ、今後、インターネットを通じた取引の場面が将来的に普及・拡大していった場合に、消費者に一方的に不利な内容とならないような分かりやすい契約内容の作成・提示が求められるかと思われます。

改正民法により不動産売買に関する大きな影響ポイントの一つは、「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ変わることです。

例えば、土地付き建物の売買契約を締結し、売主が買主に当該土地建物を引渡したところ、雨漏りをする等の欠陥が発見されたとします。現民法では、建物が通常有すべき性質を備えていないため、売買目的物に「瑕疵」が存在するとして、売主は買主に対して瑕疵担保責任（現民法 570 条）を負うことになっています。不動産取引において、目的物を引き渡せば売主は債務を履行したことになり、目的物に不具合があっても、買主は売主に対して債務不履行責任を問うことはできないわけですが、現民法 570 条は、このような買主を救済するために、目的物に隠れた瑕疵がある場合には、売主に対して損害賠償請求や解除権を行使することができる規定を置いているわけです。これは、契約責任ではなく法が認めた特別の責任という考え方に基づいていると言われています。

一方で、改正民法の考え方は、そもそも売主は、欠陥がない建物を引き渡さなければならぬ契約上の責任があり、雨漏りをする等の欠陥がある建物を引き渡せば、売主は債務不履行責任としての契約不適合責任を負う、という考え方を採用しています。すなわち、売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない契約不適合があった場合の責任が問題となります。このため、今後は、買主が売主に対して責任を追及することができるかは、契約の内容によって決まることになるわけですが、そのことを明確にするために、改正民法では、「瑕疵」という文言を使わないこととにしています。

今後は、不動産売買契約において、当該目的に適う前提で売買がなされているとすれば、その契約（種類、品質、数量等）に不適合となっている場合は、売主は責任を負うこととなります。その際に、買主に過失があれば過失相殺がなされることで調整が行われていくものと思われます。

また、買主からの売主に対する責任追及方法が多様化されます。現民法では、瑕疵担保責任の追及方法としては、契約解除と損害賠償請求が規定されていますが、改正民法における契約不適合責任では、買主からの責任追及は、イ）履行の追完請求（改正民法 562 条）、ロ）代金減額請求（改正民法 563 条）、ハ）損害賠償請求（改正民法 564 条）、ニ）解除権の行使（改正民法 564 条）と選択肢が拡大することになります。

具体的には、引き渡された目的物に、契約不適合があるときは、買主は、売主に対して、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができます（改正民法 562 条 1 項）が、買主に帰責事由がある場合には、履行の追完請

求をすることができないこととなります（改正民法562条2項）。

引き渡された目的物に契約不適合がある場合、買主は、不適合の程度に応じて代金の減額を請求することもできます（改正民法563条1項・2項）。買主に帰責事由がある場合には、代金の減額請求をすることはできません（改正民法563条3項）。

また、改正民法の下では、契約不適合による債務不履行が、当該契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとはいえない場合は、催告の上、履行の追完がなされなければ解除できます（改正民法541条）し、債権者がその履行の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかである場合等は、催告せずに解除することもできます（改正民法542条）。

さらに、改正民法の下では、契約不適合責任は、契約責任ですので、買主から売主に対する損害賠償請求は、債務不履行の場合の損害賠償請求の要件を備えている必要があります（改正民法564条）、売主の損害賠償責任は無過失責任ではなく、その債務の不履行が、契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者（売主）の責めに帰することができない事由によるものである場合には、損害賠償責任は負いません（改正民法415条1項）。

なお、損害賠償の範囲ですが、現民法の瑕疵担保責任では、損害賠償の範囲は、信頼利益までであると解されていますが、改正民法の下では、契約不適合に基づく損害賠償請求は、債務不履行による損害賠償請求と同じであり、通常生ずべき損害は全て賠償が認められる（改正民法416条1項）とされます。

賃貸借に関するルールもいくつか変更されます。例えば、現民法では、借地借家法が適用される場合を除き、賃貸借契約期間の上限は20年ですが、借地借家法の適用のない土地の賃貸借についても、50年までの契約締結が可能になります（改正民法604条1項）。

また、現民法は、敷金の規定はありませんが、改正民法では、敷金について「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」（改正民法622条の2第1項括弧書き）として定義し、賃貸借が終了し、かつ賃貸物の返還を受けたときに敷金返還を行うとし（改正民法622条の2第1項1号）、明け渡し先履行であることが明文に規定されています。なお、賃借人が適法に賃借権を譲渡した場合も、敷金は返還されることになっています（改正民法622条の2第1項1号）。

さらに、改正民法は、賃借人の修繕行為について、現行民法の「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。」という規定に加えて、新たに、「ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは、この限りでない。」という規定を追加しています（改正民法606条1項）。また、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に修理しないとき、または急迫の事情があるときは、賃借人は使用及び収益に必要な修繕

をすることができることとなりました（改正民法607条の2）。

このほか、改正民法は、借借人の原状回復義務を条文に追加する（改正民法621条本文）とともに、原状回復の対象から「通常の使用及び収益によって生じた借借物の損耗並びに借借物の経年劣化を除く」ということを条文に規定しているほか（改正民法621条本文括弧書き）、転貸に関する判例法理の条文化（改正民法613条3項）を行っています。

さらに、債権の消滅時効の原則が変更されます。現民法では、時効の起算点「権利を行使することができる時」（客観的起算点）から10年で消滅時効完成（現民法166条1項、167条1項）としていましたが、改正民法では、時効の起算点「権利を行使することができることを知った時」（主観的起算点）から5年、又は「権利を行使することができる時」（客観的起算点）から10年で消滅時効完成（改正民法166条1項）とし、職業別の短期消滅時効に関する規定を削除しています。また、不法行為による損害賠償請求権の消滅時効、生命・身体への侵害による損害賠償請求権の消滅時効についても改正されていますので、今後注意が必要です。

個人根保証契約の極度額についても注意が必要です。現民法では、個人が保証人となる根保証契約であって、債務の中に貸金等の債務が含まれるものは、極度額を定めなければ無効である（現民法465条の2第2項）としていますが、改正民法では、個人が保証人となる根保証契約は、債務の中に貸金等の債務が含まれるものだけでなく、全て、極度額を定めなければ無効である（改正民法465条の2第2項）とし、個人根保証契約の極度額の定めは、書面で行わなければ無効である（改正民法465条の2第3項）となっています。

今後、2020年（平成32年）4月に想定される改正民法の施行により、不動産取引においても、契約不適合責任、契約の内容への意識が強くなり、物件情報が買主に開示される傾向が強まっていくことが考えられます。他方、民法は、契約不適合責任を免責する旨の合意の有効性も認めており、宅建業者が自ら売主である場合や、消費者契約法が適用される場合を除き、売主は、物件情報を適切に開示するのではなく、契約不適合責任を免責するという選択肢を選ぶ可能性が極めて高くなるものと思われます。来年平成30年4月より、昨年成立した改正宅建業法により、既存建物取引における重要事項説明、契約締結の場面で、媒介にあたる宅建業者はインスペクションの結果概要を説明するほか、それを売主、買主双方に書面でお伝えすることになっていますが、今後の取引では、インスペクション実施済み物件においても、契約不適合について一定の保証がなされる物件、契約不適合責任を免責する物件が出てくるように思われます。そうなりますと、そもそもインスペクションがなされないまま契約不適合責任を免責する物件などとの事業者の責任において差別

化が進むほか、それぞれの不動産価格に差異が生じるはずで、市場の活性化が結果的に進んでいくことも考えられます。

いずれにしましても、今回の民法改正で宅建業者の皆様方の業務に影響が出る事項が多くありますので、当機構としても引き続き、施行に向けて皆様に情報提供を図って参りたいと考えています。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案が可決・成立》★☆☆

小口資金による空き家・空き店舗等の再生を通じた地方創生の推進、観光等の成長分野における良質な不動産ストックの形成の促進を図るための「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」が国会で可決されました。

<http://www.sangiin.go.jp/japanese/joho1/kousei/gian/193/meisai/m19303193044.htm>

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000119.html

★☆☆《「平成29年度 空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」の提案募集について》★☆☆

国土交通省は、民間事業者と連携して空き家所有者情報を活用するモデル的な空き家利活用の取組を行う市区町村を支援するため、本日より、「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」の提案を募集しています。（6月27日（火）18時必着）。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000118.html

★☆☆《「平成29年度 先駆的空き家対策モデル事業」の提案募集について》★☆☆

国土交通省は、空き家対策に関する市区町村の取組を促進するとともに、全国の空き家対策を一層促進するため、「先駆的空き家対策モデル事業」の提案を募集しています。

（6月26日（月）18時必着）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000109.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》★☆☆

国土交通月例経済（平成29年4月号）

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000094.html

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

東京 23 区のマンション価格と賃料の中期予測(2017～2020 年、2025 年)／2017 春

<http://www.reinet.or.jp/?p=18437>

第 152 回「市街地価格指数」(平成 29 年 3 月末現在)

<http://www.reinet.or.jp/?p=18455>

第 8 回「国際不動産価格賃料指数」(2017 年 4 月現在)

<http://www.reinet.or.jp/?p=18443>

第 36 回不動産投資家調査(2017 年 4 月現在)

<http://www.reinet.or.jp/?p=18470>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

平成 29 年 4 月分不動産業業況等調査結果

<http://www.lij.jp/search/search1.html>

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向 2017 年 4 月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/285/s201704.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2017 年 4 月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/284/k201704.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◇◇◆

○地下室浸水事故につき、建物施工業者及び排水ポンプの電源を切った賃貸媒介業者の不法行為責任が認められた事例 (東京地判 平 27・4・8 ウエストロー・ジャパン)

購入した建売住宅の賃貸を依頼したところ、客付側媒介業者の従業員が、誤って排水ポンプの電源を落としたため生じた地下室の浸水事故に伴う買主の損害につき、当該事故は建物の瑕疵によるものとして建物施工業者の不法行為責任、浸水事故の直接原因を作出した媒介業者の不法行為責任を認め、売主宅建業者については、除斥期間の経過により瑕疵担保責任、及び不法行為責任を否定した事例

(東京地裁 平成 27 年 4 月 8 日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成 17 年 5 月、売主 Y1（被告・不動産業者）は、Y2（被告・建築会社）に建物を施工させた本件土地建物につき、買主 X（原告・個人）と、代金 7000 万円、売主の瑕疵担保責任を引渡し日から 2 年とした売買契約を締結し、同年 6 月に本件土地建物を引渡した。

X は、平成 20 年 7 月、9 月、平成 21 年 11 月、12 月と、本件土地建物の排水槽の排水ポンプを修理した。

平成 22 年 7 月、X は海外転勤に伴い、媒介業者 A 等に建物管理と賃貸仲介を委託した。

平成 22 年 10 月、Y3（被告・借主側媒介業者）は A より鍵を預かり本件建物の内覧を行った。ところがその終了後、Y3 が本件建物の分電盤のブレーカーを落としたため、排水ポンプが作動せず排水槽の水が溢れることとなり、その 6 日後、本件建物の地下室の浸水事故（床上約 80 cm）が発見された。

X は、本件土地建物の排水槽には瑕疵があるとして、Y1 に対しては、瑕疵担保責任又は不法行為責任に基づき、Y2 に対しては、湧水の止水が不十分であることに対する不法行為責任に基づき、Y3 に対しては、分電盤のブレーカーを落とし、その結果、浸水事故を発生させた不法行為責任に基づき、室内補修費用及び建物賃料逸失利益分等の損害賠償を求め訴訟を提起した。

これに対し、Y1 及び Y2 は、排水槽内への湧水浸入については、止水処理をしており施工不良もないこと、また、引渡しに際し、排水槽内に湧水があったこと、貯留水については、ポンプアップ方式のため電源を絶対切らないように X に説明し、かつ分電盤の蓋の上にも「ブレーカーは絶対に落とさないで下さい。」と赤字で大きく表示し、排水槽からの浸水事故を未然に防ぐ手段を講じていること、そして、Y3 は、本件土地建物の排水施設に関する説明を受けていない以上、Y3 にはブレーカーを止めたら地下室内へ浸水するという予見可能性はない、などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の主張を一部容認した。

1. 瑕疵の有無について

本件建物の建築中、地下水の湧水があったことが認められるところ、Y1 と Y2 は、本件建物建築中の湧水は完全に止水したと主張したが、引渡し後、排水ポンプが平成 20 年及び、21 年に立て続けに故障していることも併せ考えると、このころから湧水が排水槽に出てきたと推認でき、排水槽の止水処理は十分でなかったといわざるを得ず瑕疵と認める。

2. 瑕疵担保責任の成否について

上記 1. のとおり、本件建物の工事に瑕疵があったと認められるから、これが「隠れた」瑕疵であれば、Y1 に瑕疵担保責任が生じるが、X が本件建物の引渡しを受けたのは平成 17 年 6 月頃であるから、本件浸水事故の発生の時点（平成 22 年 10 月頃）で、引渡し後 2 年の除斥期間が経過していると認められ、Y1 に瑕疵担保責任（排水設備の保証含む）は認められない。

3. 各社不法行為の成否について

Y1 は宅建業者でもあるから、通常の調査を行い、そこで把握した瑕疵を買主に説明すべき義務があるといえるが、本件の瑕疵は、止水が不十分であったというものであり、Y1 が通常の調査の範囲で認識しえたとは認め難く、Y1 には不法行為が成立するとまでは認められない。

また、Y2 は、ポンプの電源を止めないよう配電盤に「ブレーカーは、絶対に落とさないで下さい」という貼り紙をすることによって、結果回避義務を果たしたと主張するが、当該義務を果たしたといえるためには、排水ポンプを止水が効かなくなった時に使う予定であること及びそのために排水ポンプの電源を切つてはいけないことを施主である Y1 や買主である X に周知する必要があるが、本件では、上記説明をした事実も認められないことから、Y2 が結果回避義務を果たしたとはいえない。よって、Y2 には、浸水事故の瑕疵について、不法行為が成立する。

Y3 は、X から湧水について聞いておらず、電源を切った場合に湧水が地下室に浸水することは予見できなかったとして、注意義務違反がなかった旨主張するが、Y3 がブレーカーを落としてポンプの電源を切ったことが本件浸水事故の直接原因であることも認められるから、Y3 には、不法行為が成立すると認められる。

4. 損害額について

以上により、X の Y2 及び Y3 に対する請求は、

- (1) 内装補修費用の損害 約 384 万余円
※認定補修代から経年劣化分 2 割減
- (2) 調査費用 63 万円 ※浸水事故の原因究明
- (3) 水くみ取り費用 約 7 万余円
- (4) 建物質料逸失利益 116 万円
※賃料 29 万円/月×4 ヶ月分と認定
- (5) 交通費 約 23 万余円
※所有者海外転勤中につき渡航費含む
- (6) 弁護士費用 59 万円

の計 653 万円余の限度において理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本件は、仲介業者の不注意及び排水槽の止水処理工事の不十分さが原因で生じた地下室浸水事故の事例です。物件案内終了時において、照明等消し忘れ防止または電気代節約のために電源ブレーカーを落とすことが慣習としてありますが、希に今回のような排水ポンプや防犯セキュリティが稼働しているため、案内時にブレーカーを落とすことを断るケースもあります。賃貸に限らず、売買案内時においても鍵を貸し出す側の仲介業者は、鍵貸出の際の相手方に、注意事項がある場合、案内時の口頭注意だけでなく、書面にて注

意事項を告知することが事故の防止につながると思われます。特に、客付仲介業者の担当者は、案内時のトラブル事例として参考にして下さい。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナー・講演会等が各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《一般社団法人 環境不動産普及促進機構》☆☆★

第17回 Re-Seed セミナー「シリーズA どうなる！2017年度の日本と不動産市場」

http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/47

★☆☆《公益財団法人不動産流通推進センター》☆☆★

フォローアップ研修 強化講座『相続実践』編

フォローアップ研修 実践講座『弁護士による 実務Q&A（法律）』編

フォローアップ研修 実践講座『相続（法律）』編

フォローアップ研修 実践講座『役立つ税金の知識』

<http://www.retpc.jp/koshu/follow>

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆☆《第103回 講演会のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、下記の通り講演会を開催致します。

演題：高齢者や外国人の不動産取引、不動産取引における守秘義務

講師：松田・水沼法律事務所 弁護士 松田 弘（まつだ ひろし）氏

日時：平成29年6月23日（金）午後2時～4時

会場：住宅金融支援機構 本店 1階 すまい・るホール

聴講料：5400円／1名（*消費税込）

聴講ご希望の方は当機構HPをご参照下さい。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

発行 一般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。
