

照会・回答業務

買換えにおける
媒介業者の責任

亀村明憲

はじめに

このところ買換えにあたり買換特約がないことによる紛争の相談が続いたので、その一つを紹介したい。

照会の概要

消費者からのもので、内容はおよそ次のものである。

① 自宅買換えのため、業者に買い物件の媒介依頼をした。売却については、既に他の業者に依頼済だったので、その物件の内容、金額、売却代金で購入代金を決済する必要のあること等を説明した。

② 間もなく格好の購入物件が見つかり、一億四千万円で契約、手付金一千万円、残金は六か月以内一括払とした。ところが売却の方は金額が二億円と高額なだけに値下げ

してみたものの、買い手が見つからないまま、購入物件の残金決済期限が到来した。

③ 手付解除の可能期限1か月も既に過ぎており、売主からは契約解除するなら、契約金額の二十％に相当する違約金を支払えと請求された。

④ 弁護士に相談したところ、購入契約に買換特約を明記し、売却が実現しない時には購入契約の効力を失わせる方法があった筈であると聞いた。

⑤ 契約条件の決定に際し、買換特約について何等の説明もなく、依頼者が不測の損害を受けないように配慮すべきであったのだから、その責任を追求したい。

回答の概要

① 購入契約の債務不履行

本件のように購入契約が成立して売却が実現しない場合、買主は購入契約の履行が当然不可能になるため、買換特約の有無及び解釈が争点になる。買主が手持物件の売却代金をその支払に充てる予定をしていたとしても、買換特約がない限り買主は購入契約通りの支払義務を負うのであり、その債務不履行によって通常、手付金の没収、

違約金等の請求を受けることになる。

② 宅建業者の責任

媒介業者が買主に対して買換特約を設けるよう助言しなかったからといって、直ちに業者の債務不履行と断定することは出来ない。

買換特約は、しばしばローン条項と同列に論じられている。確かに購入資金の調達という面で、両者は共通する要素を持つているが、ローンの成否が買主の努力の及ばないところで決まるのに対して、買主の手持ち物件の売却は、値下げをすれば必ず可能なのであるから、両者をまったく同じ次元で考えてはならない。

本件においても、消費者は購入物件よりも遥かに高い価格で手持ち物件を売却しようとしており、売却を媒介した業者が強氣過ぎたのか、消費者本人が大幅な値下げを承知しなかったのかかわらないが、売りを先行しながら、買いの残金決済までに手持ち物件が売れなかったのは、おそらく値付けに無理があつたものと思われる。

ただ、本件の媒介業者は、消費者から買換えである旨を告げられ、また物件も高額であることから、買換え特約条項を入れない

業界だより

社団法人 日本ハウスビルダー協会

設立 昭和三十九年十二月二十四日

会長 二階堂 進

理事長 木下 長志

会員数 正会員 百七十一社

賛助会員 三十社

戦後の絶対的な住宅不足の時代から官民一致して住宅建設に全力を投入し、量的には充足され、質の向上の時代となる今日までの協会の歴史は、日本経済の高度成長とともに歩んできたといっても過言ではない。当時、経済の高度成長により国民生活は著しく向上したが、地方から大都市への人口集中により著しい住宅不足、住宅の立遅れを示していた。

このため政府関係機関による住宅建設とともに、民間事業者による住宅建設に大いなる期待を寄せられた時期であり、特に持家取得の要望が次第に高まりつつあり、民間が供給する分譲住宅の役割は重大であった。

このような状況の中で、業界の地位の向上、住宅需給の改善合理化、建築技術の改善等を目指すほか、特に建売住宅の品質確保を図るため、現場検査と保証システムを制度として運営するため東京都内の木造住宅分譲会社十四社が任意団体として昭和三十八年六月「日本分譲住宅経営者協議会」を結成、翌三十九年十二月建設省の指導により「社団法人 日本分譲住宅協会」として、正式に発足すると同時に、全国各ブロック

で会員を募り支部の設立を進めてきたのである。しかしながら、昨今の住宅事情は量より質が着実に向上発展しつつある反面、住宅取得者の所得の伸び悩み、地価の高騰、住宅価額と所得との乖離は依然として縮小されないまま時日は推移し、住宅の量的充足を背景として住宅需要は、多様化、個別化、高級化する一方、フリーサイズの注文住宅、企画型住宅、高品質住宅の建設を行うケースが顕著になってきており、協会会員の現状も大都市においては、マンションの供給、管理、媒介等総合的な事業経営を行う一方、大都市近郊及び地方中核都市においては、軸組工法木造住宅の建売住宅、注文、企画住宅といった住宅型式で供給するビルダー型事業を展開する傾向が強まって来たことから、住宅をトータルに捉えた「地域ビルダー」の業者集団として協会の組織事業を拡大し、団体活動を地域中心として積極的に事業展開を図り、地域の優良ビルダーの参加を求め、支部網の充実を図るため、五十九年十二月、協会の名称を「社団法人 日本ハウスビルダー協会」に変更して今日に至っている。

現在、協会の支部は、北海道、東北、信越、関東、北陸、東海、関西、中国、四国、沖縄の十支部である。

当協会では、地域に適した住宅建設・供給するビルダーの集団として、たえず国民のニーズを先取りした住宅を供給していくために、住宅地関係法令、税制、金融等専門部会ごとに行政当局担当官、学識経験者、専門家との意見交換、懇談会を実施し政策提言を行うほか、業界に大きな影響を与える問題については、他の関

係団体と連携して政府、行政当局に陳情、要望活動を行う等、その問題解決のための活動を活動に行っている。

良質な木造住宅供給には、技術開発力と商品企画力の蓄積が欠かせないことから、協会に木造部会を設けて、木造住宅の耐久性や耐火性能などを高めた高規格住宅の研究、木造住宅の振興策について行政担当者、学識経験者を招き意見交換をするなどを行うほか、見学会を行っている。また、会員の有志で「ビルダー型住宅開発研究会」を設け住宅の企画開発の研究のほか「センチリーハウジングシステム」を新しく開発し、現在木造三階建の開発研究に取組んでいる。

「企業は人なり」の諺があるように、企業発展の要である企業経営に必要な人材の育成に力を入れており、例えば営業社員には、販売手法研修、新入社員、女子社員には接遇、応対マナーや教養修得研修、また管理部門社員には業務に関連する法令、税制、都市再開発等に関する知識や見聞を広めるための海外研修等、会員企業の発展に寄与する社員研修事業を積極的に行っている。

また、当協会の大きな特色としては、住宅供給事業会社のオーナーの団体であることである。随時開催される社長懇談会、経営者講演会等の場において経営者間で企業の経営等について忌憚のない意見交換をすることにより、事業承継或は経営のノウハウ、その他経営に資する諸情報の意見交換の場を提供している。

(事務局次長 栗屋 晃)

経済展望

三菱銀行が見た

日本経済の展望

伊藤隆之

一、景気は内需中心に回復局面へ

六十二年度の日本経済は一年半あまりに及んだ円高不況を克服して、内需主導の拡大軌道に乗った年であった。外需は年間を通じて減退傾向を辿ったものの、内需が家計部門を中心に盛り上がり、在庫調整も春頃には一巡して、生産活動は年後半にかけて急速に持ち直した。企業収益も六十二年度上期には大幅な増益に転じ、非製造業と製造業との間にみられた明と暗の二面性は次第に解消に向かいつつあり、雇用情勢も改善、低迷が続いていた製造業設備投資にも夏場以降は動意がみられるなど、景気ははつきりと自律的な回復局面に入ったといえる。第1表は今回の景気回復初期、3四半期間の実質GNP増加寄与率を内外需別に過去二回の景気回復期を比較したものである。今回の場合、国内民需の寄与率は一一・五・六％と米国向輸出の急増に支えられた前回（七十五・六％）や、公共投資に大きく依存した前々回（八十三・五％）の回

第1表：景気回復初期の項目別GNP増加寄与率

(単位：％)

	今 回 (61/Ⅳ→62/Ⅲ)	前 回 (58/Ⅰ→58/Ⅳ)	前々回 (52/Ⅳ→53/Ⅲ)
国内民需	115.6	75.6	83.5
官 需	▲1.7	2.2	44.2
外 需	▲13.9	22.2	▲27.7

(注) いずれも景気ボトム期から3四半期間の増加寄与率。

(資料) 経済企画庁「国民経済計算」

復期に比べて際立って高い寄与を示している。

二、ドル安基調は続き金融・為替・

株式市場は波乱含み

しかし、一方、八十七年十月のニューヨーク

いまでも、売り物件を大幅に値下げして早く売却するよう助言するとか、最悪の場合は手付解除の可能な期限内に手付解除して損害を最小限度にとどめるよう助言するなど、もう少し親切に対応する道はあったように思われる。

おわりに

本件において業者に注意義務違反があるかどうかは、きわめて微妙であり、消費者が手持ち物件の売却にどれだけ努力したかなど、事実関係をもう少し見きわめる必要がある。ただ、一般に消費者が損害を受けたときは、たとえ自分に多少の手落ちがあっても、必ず専門家としての業者の責任を追求してくるものであるから、個々の取引において、業者は出来る限り万全の調査・説明を行うことが、自らを守る道ではないかと考える。

(企画調整部調査役)

ク市場に端を発した株価急落や、その後の円相場の高値更新など、金融・為替・株式市場は波乱含みの様相を呈しており、先行き不透明感が強い。為替相場においては、各国中央銀行によるドル買い介入の実施でここにきてドルが反発する面もみられるが、中期的な

ドル先安感はなかなか払拭されそうになく、ドル安基調は今後も続くものと思われる。

三、米国経済の展望（付表参照）

八十七年十月の株価暴落の影響が懸念されるが、足許の米国景気の基調はしっかりしており、八十八年については、企業部門を景気のリード役に堅調な拡大が見込まれる。しかしながら、米国の貿易収支は冬場こそ季節的な要因で幾分改善しようが、予想される内需堅調の下では根強い輸入需要を背景に、八十七年同様春先以降再び赤字幅を拡大させる虞れが強い。財政赤字も議会と赤字を削減することとで合意をみたものの、現実の赤字の規模に比べその規模は充分とはいえず、財政と貿易の双子の赤字を抱えた米国経済の今後は手放して楽観できる状態ではない。

四、わが国経済の今後の見通し

かかる状況の中で、わが国経済の今後の見通しであるが、六十三年以降についても、持続的な円高圧力が見込まれ、輸出に多くは期待できない。とくに米国景気が下降局面に入るとみられる八十九年には、わが国の輸出も大幅な減少に見舞われることが予想される。今後わが国経済のポイントは、今回景気回復

を主導した内需の盛り上がりがどこまで持続するかにあるといえる。六十三年度は企業収益の回復・住民税減税・残業時間や雇用者数の増加、個人消費の伸び・企業の設備投資の順調な拡大等により、実質成長率も六十二年度三・八%から六十三年度三・九%へと景気は拡大路線（第2表参照）を辿るものと思われる。しかしながら、六十四年度については、

第2表：日本経済の見通し

（単位：前年比、%）

名 目	G	N	P	61年度 (実績)	62年度 (実績見込み)	63年度 (予測)	64年度 (予測)
実 質	G	N	P	4.2	3.8	5.5	3.7
個 人	G	N	P	2.6	3.8	3.9	2.5
住 宅	G	N	P	3.6	3.5	3.6	2.8
民 間	G	N	P	10.9	17.2	5.6	2.0
政 府	G	N	P	4.5	7.2	7.7	5.8
輸 入	G	N	P	474.7	116.7	65.1	418.4
輸 出	G	N	P	7.7	3.8	3.6	1.4
純 輸 入	G	N	P	43.6	4.8	4.0	0.4
総 需 求	G	N	P	5.5	13.5	9.3	3.1
鉱 工 業 生 産 価 値	G	N	P	40.5	4.9	5.2	1.0
卸 売 費 用	G	N	P	10.0	1.0	2.5	0.6
消費者物価	G	N	P	0.0	0.9	1.7	1.3
経 常 収 支(億ドル)	G	N	P	941	815	795	722
貿易収支(")	G	N	P	1,016	914	891	795
輸 出(")	G	N	P	2,113(17.0)	2,287(8.2)	2,488(8.8)	2,525(1.5)
輸 入(")	G	N	P	1,096(47.9)	1,373(25.2)	1,597(16.3)	1,730(8.3)
円 相 場(円/ドル)	G	N	P	160	138	121	121
原油価格(ドル/バレル)	G	N	P	13.6	18.3	17.5	18.0

（注）輸出入の（ ）内は前年比伸び率。

付表：米国経済の見通し

（単位：前年比、%）

名 目	G	N	P	86 年 (実績)	87 年 (実績見込み)	88 年 (予測)	89 年 (予測)
実 質	G	N	P	5.6	5.8	7.1	4.9
個 人	G	N	P	2.9	2.7	2.8	0.5
住 宅	G	N	P	4.2	1.9	2.2	0.7
民 間	G	N	P	42.3	1.2	8.0	2.2
政 府	G	N	P	12.5	40.5	42.0	43.7
輸 入	G	N	P	138	371	331	10
輸 出	G	N	P	41,458	41,341	41,234	41,001
純 輸 入	G	N	P	3.8	1.8	1.7	0.9
鉱 工 業 生 産 価 値	G	N	P	1.1	3.6	4.1	0.6
卸 売 費 用	G	N	P	11.4	2.3	4.1	4.0
消費者物価	G	N	P	1.9	3.6	4.8	4.7
経 常 収 支(億ドル)	G	N	P	41,562	41,747	41,695	41,320
貿易収支(")	G	N	P	3.7	14.4	13.7	4.3
輸 入	G	N	P	8.7	10.3	6.9	45.7

（注）在庫投資、純輸出は82年価格(億ドル)。

住宅投資の減少（住宅着工戸数六十二年度一六九万戸（見込み）、六十三年度一六三万戸、六十四年度一五五万戸）、米国景気の後退の影響などもあり、わが国も景気の調整局面を迎える可能性が強く、成長率も2%台までピッチダウンする公算が強い。

（調査研究部調査役）