

望ましい重要事項説明について

神谷 正己

不動産の取引をめぐる紛争の中で、最も多いのが重要事項の調査説明不足によるものである。

不動産の取引は、個別性が強く、また、権利関係、法的規制が複雑なため、一般人には正確な知識を得ることが容易でないことにかんがみ、昭和四二年の業法改正で、重要事項説明制度が設けられたところである。

その後二五年を経過し、この間、昭和四六年、四八年、五五年、六三年と四回改正され、制度としては既に定着したものであるが、現実の運用においては、遺憾ながら未だ不十分なものが少なくない。

その原因には、種々あるが、重要事項説明はどう行すべきか、望ましい重用事項説明のポイントを解説したものが少ないことも、その一因であろうと思われる。

当機構においては、昭和六一年度から重要事項のあり方に関し、関係者の御協力を頂いて、調査研究を行ってきた。この程、その成果がまとまり、「望ましい重要事項説明のポイ

ント」として刊行したところであるが、この機会に、重要事項説明について解説しておきたい。

一 重要事項説明の意義

不動産の取引は、他の取引と比較すると、①物件の特性が極めて強く、区画、形質、地積等が全て異なり、法的規制も異にし、千差万別であり、動産のように、消費者保護のため規格化することができないこと。②国土利用計画法、都市計画法等の法的規制が多く、制限の内容も種々で一般人の調査は難しい。また、権利関係も複雑で登記簿も権利の実態関係を表さず、公信力もないこと。③工事完了前の売買や他人物、共有物の売買等取引条件が複雑で、価格も高価であるという顕著な特徴がある。

これらに加えて、不動産は生活の基盤であることから、購入者は周辺の施設や環境等について多々希望があるものの、的確な説明が少ないため不動産取引にはトラブルが絶えなかった。

このような不動産取引の特殊性に鑑み、紛争を予防するため最も重要な制度が、重要事項説明であり、不動産取引にあたって、専門的な知識を有する宅地建物取引主任者から、取引をするか否かの判断をするうえにおいて重要な影響を与える事項について、書面を交付して説明させる義務を宅建業者に課し、誤った判断に基づく取引を防ごうとするものである。

二 制度改正の経緯

重要事項説明制度に係わる業法改正の経過をみると、昭和二七年の制定当時は、宅建業者が「重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」を禁止していたが（一八条一項、現行四七条一号）、取引に関し専門の知識を有する者の設置を義務づけていなかったため、業者の取引上の知識の欠如による事故が多発した。

このため、昭和三二年には宅地建物取引員制度が設けられ、三九年には宅地建物取引主任者に改められたが、上記の禁止規定は、包括規定であることから、個々の行為が該当するかどうか不明確な点があり、トラブルを生じることが多かった。

このような背景を経て、昭和四二年三月、建設省の宅地審議会は「宅地建物の売買貸借

等の契約が成立した後になって、都市計画法等の公法上の制度等の事項について「当事者の意見が相違し、紛争が生じる場合が少なくない。したがって、宅地建物取引業者は、契約が成立する前に、売買、貸借などの相手方又は依頼者に対して次の事項を記載した書面を交付するとともに、必要な説明をしなければならぬ」とする必要がある」と答申し、同年の法改正により、重要事項説明が設けられ、権利内容、法令制限、私道負担、施設整備状況、金銭の授受、契約解除、違約金、融資条件等の八項目について（うち、権利内容、法令制限、私道負担、施設整備状況の四項目については、書面を交付して）説明すべきこととされた。

その後、昭和四六年には、工事完了前の販売に伴うトラブル増加に伴い、重要項目の追加と、説明は取引主任者が行い、記名押印すべきものとされ、更に、昭和五五年には、マンション取引とその紛争の増加に伴い、重要事項の追加とともに、書面記載項目が全てに拡大されるとともに、取引主任者証の提示が義務づけられた。

なお、業法三五条一項各号に掲げられた事項は、「宅地建物取引業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち最小限の事項を

規定したものであり、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する事項があり得る」（昭和四二・九・二三建設省計宅政発第二七四号計画局長通達）とされ、説明すべき事項は、時代の変化、社会の要請により変化するものと考えられ、必要な法改正の他、リゾート会員権や不動産小口化商品の取引のように建設省通達（平成元・九・二七建設省経動発第五四号、平成三・五・二一建設省経動発第四六号）により追加されるものもある。

重要事項説明制度は、要するに契約締結にあたって当事者が合理的な判断を下すために必要な事項を、誤り無く説明することを求めるものであり、「同条に規定されていない事項であっても、具体的な取引において購入者等に不測の損害を与えるおそれのある事項であって、取引時に明らかになっているものについては、併せて説明をするよう努めること」（昭和五九・一二・二〇）建設省経動発第二六号不動産課長通達）が必要である。

なお、業法三五条の重要事項の説明義務に違反した場合には、業法上は、同条のみならず特別の事情がない限り第四七条（業務に関する禁止事項）第一号にも該当するものとされており（昭和四二・九・二三建設省計宅政第二七四号）、業務停止や免許取消処分等の監

督処分のみならず、一年以下の懲役若しくは三〇万円以下の罰金当に処せられることもあり、更に、民事上も債務不履行責任や不法行為として損害賠償責任を負う場合もある。

三 望ましい重要事項説明

具体的な重要事項説明の方法については、今回の「望ましい重要事項説明のポイント」において、詳しく解説しているところであるが、一番大切な要点は、「消費者に少しでも不利になりそうな事実、すべて説明する」という姿勢である。

従来から、いや今でも、一部の業者は、物件の長所ばかりを誇張して説明し、欠点はひた隠しにするという態度に終始している。しかし、これはまことに浅はかな計算であって、消費者パワーがこれだけ強くなっている今日、相手が泣き寝入るする筈がない。それどころか、たとえ業者に悪意がなくても、些細な重要事項説明の間違いのために、行政庁に何回も呼び出されたり、多額の和解金を取られたりする例は、枚挙にいとまがない。重要事項説明を正しく行うことは、何よりも、業者自身にとつての自衛手段であるということができるであろう。

（調査研究部長）