
◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《民法（債権関係）の改正》 ★☆☆

民法改正に向け法制審議会において、「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」が4月にとりまとめられました。

民法の第1編から第3編の財産法部分は明治29年に制定された後、最近の法人制度、担保・執行法制度、現代語化などの見直しの他は、おおむね明治29年の制定当時の規定内容のまま現在に至っています。この間、我が国の社会・経済は、通信手段や輸送手段が高度に発達し、市場のグローバル化が進展したことはもとより、裁判実務においても解釈・適用を通じて膨大な数の判例法理を形成してきましたが、その中には条文からは必ずしも容易に読み取ることのできないものも少なくありません。そこで、内容を現代社会に適合させ、国民にわかりやすいものにするというのが民法改正の趣旨だそうです。

不動産取引に関係ありそうな項目としては、交渉段階においては情報提供・説明義務、第三者（媒介）が関与して損害を与えた場合の当事者の責任等の項目があります。また、契約段階においては不実告知、事実不告知、不当条項規定等の項目があり、引渡し段階においては瑕疵担保に見直し（契約責任説、瑕疵担保を債務不履行に一本化等）等があります。賃貸借においても原状回復、所有権が移転した場合の敷金返還債務の継承などが関係しそうです。

いずれの項目も、「何々について、更に検討してはどうか。」等となっており改正方向が明確でないため大変わかりにくく、現段階では今後の改正スケジュールも不透明です。しかし、いずれの項目も改正されれば不動産取引に大きな影響がありそうなものであることから、しっかりとフォローしていく必要があると思われます。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《税制改正意見募集》 ★☆☆

国土交通省において、平成24年度の税制改正要望事項を取りまとめるにあたり、意見募集がされています（提出期限7月7日（木）正午必着）。詳しくは、下記アドレスを確認下さい。

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001569.html

★☆☆ 《国土交通省組織令等の一部を改正》 ★☆☆

国土交通省において、省内横断的な体制の確立や関連する行政の一元化等を図るため、横断

的に局を再編するとともに、既存部局についても新たな政策課題等に対応するため組織の見直しが行われます。不動産関係では、不動産業課が「土地・建設産業局」に再編され、また不動産市場の整備を一元的に担う「不動産市場整備課」が新設されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04_hh_000044.html

★☆☆ 《 原状回復ガイドライン意見募集 》 ★☆☆

国土交通省において、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂版（案）について意見募集が行われています（意見募集期間7月15日まで）。8月上旬頃目途に公表が予定されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000059.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東日本大震災に関する土地評価 》 ★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所において、「東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）」が公表されています。

http://www.reinet.or.jp/pdf/lib_381-2.pdf

★☆☆ 《 首都圏マンション・建売住宅市場動向 》 ★☆☆

株式会社不動産経済研究所より、2011年5月度の首都圏マンション市場動向・建売住宅市場動向が公表されています。マンションの供給は3.6%増、契約率は2.2Pアップ、価格は1.2%微騰などの結果となっています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/syuto.pdf

あわせて近畿圏のデータも公表されています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

<投資用マンション>

関東北部に居住の方から、以下の相談がありました。

東京の投資用マンションを購入したが、引渡日に入居者が退去してしまった。

その情報がわかった時点では、クーリングオフ期間も過ぎてしまっていた。

どうにかならないか、業者に告知義務違反等ないのか、というものでした。

(タイミングが微妙であり) 詐欺的なものであれば問題であるが、賃料保証等の約定があった訳でもないということで、契約後のことでもあり、一般的にはやむをえないのではないかと、ということで回答しました。

ただ、更にお話を伺っていると、契約書では手付額が書かれていたが、手付金はすぐには必要ないと言われて、後で支払ったということがわかりました。その点は、宅建業法 47 条 3 号の手付誘因行為に当たる可能性が高い旨を (私法上の契約関係とは直接関係ないが) お話ししました。

投資用マンションについては、強引な勧誘が社会的にも問題になっている面があり、売主として、宅建業法などに違反しないように十分注意が必要ですが、買主においても、投資用で事業として行うものであること、すなわち、(今回のようなタイミングでなくても) 購入後に入居者が退去し、新たな入居者が見つからない場合は、賃料収入が得られないことなど、十分注意・自覚して慎重に行う必要があると思われます。あわせて、売主としても、そのような点について注意喚起する配慮も必要ではないかと思われます。

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。
