

改正民法と宅地建物取引業

120年ぶりの大改正ともいわれる一般の改正民法では、企業や消費者の契約についての債権関係規定が大きく見直される。不動産取引でも影響が大きく、買主・売主それぞれがどのような対応が必要か、入念に準備をしておきたいところだ。

1 はじめに

改正民法の施行が、約1年4カ月後の2020年4月に近づいています。新民法は、売買契約を中心に、契約のルールを全面的に見直すもので、不動産売買の取引又はその媒介を業務とする宅地建物取引業者にも大きな影響があります。

2 不動産売主の義務はどう変わるのか

新民法では、売買契約の売主は、種類・品質・数量の「契約適合性」ある物の引渡をする義務を負います。この「契約適合性」が新民法のキーワードです。旧民法の下では、特定物と不特定物を区別し、不動産のような特定物は、特約がない限り、現状で引渡せばそれ以上の責任を負わないとされていました。新民法の下では、不動産売買契約の売主

も、種類・品質・数量の「契約適合性」ある不動産を引渡す義務を負うこととなります。このため、「実例売買」でない「公簿売買」や、いわゆる「現状有姿売買」についても、不動産取引として一般的なものですが、新民法の下では、特約としての明確性に注意を払う必要があります。

3 買主の権利は、どのようになるのか

新民法では、買主は、「契約適合性」ある物の引渡を受けていない場合には、売主に対して、追完請求権(目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し)、代金減額請求権、損害賠償請求権を行使することができます。不動産売買でも、特約によるか、一部の場合約しか認められなかった修補請求権や代金減額

請求権が一般的に認められることになりました。不動産売買は、物件の個性に着目した取引であり、不特定物と同様の代替物引渡は通常は考え難いでしょうが、他の追完請求権については、認められます。また、損害賠償請求権は、売主の責任が「契約適合性」ある物の引渡しに変わったことにより、信賴利益ではなく、履行利益の損害賠償が認められることとなります。しかも、3種類の追完請求権の選択権は、先ず、買主に帰属し、買主に不当な負担を課さない場合には、売主の選択による追完が可能ということになっています。この追完の方法をめぐって買主と売主の間に対立が生じ、新民法が施行された後、少なくとも当分の間は、不動産売買契約の履行のトラブルがスムーズに解決されない事態も予想されます。

この他にも、意思表示の錯誤取消の要件が明確化されたり、定型約款の要件と効果が明文化され、売買契約の

4 担保責任はどのように整理されるのか

新民法では、売主の担保責任も、特定物の法定責任としての瑕疵担保責任は廃止され、物の種類又は品質の「契約不適合」としての債務不履行責任に変わり、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求が認められます。買主の善意・無過失は要件ではなく、期間制限は、買主が不適合を知った時から1年以内に、その旨を売主に通知するだけで権利が保全されます。旧民法のように期間内の瑕疵の通知や瑕疵担保責任の権利行使は不要となります。不動産売買の担保責任も、買主は、物件の種類・品質の契約不適合として権利を行使し、他人所有する不動産の売主も、債務不履行責任を負い、善意の売主の解除権等も廃止されます。

5 宅建業者の業務と役割は、どのように変わるのか

このように、新民法下で売買契約のルールが大きく変わる以上、不動産売買取引やその媒介を業務とする宅建業者も、対応が必要となります。瑕疵担保責任が契約不適合責任に変わり、旧民法下で積み重ねられた多数の判例の先例としての価値が低下し、責任の限界が変わってくるようになります。このため、宅建業者が自ら売主と売買の媒介を行う場合にも、紛争を予防するため、契約内容の明確化、精緻化に努め、口頭の説明に注意をし、告知書、物件状況報告書等の内容を具体化する等の対応が必要で、重要事項説明(書面)や37条書面の内容に反映させる必要があります。説明義務違反に問われるリスクも高まる恐れがあります。新民法下では、宅建業者は、売買契約アドバイザーとしての役割が一層求められることになりそうです。

今月の筆者



●プロフィール
1998年弁護士登録(東京弁護士会)。
企業法務、不動産・金融に関する訴訟、交渉、保全・執行、事業承継、相続等を業務としています。
法務省法制審議会(会社法制(企業統治等関係)部会委員)。

沖 隆一氏
沖 隆一氏
沖 隆一氏
沖 隆一氏
沖 隆一氏

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>