

## 法律紹介 2

## 宅地建物取引業法の平成28年改正 (インスペクション) について

弁護士 草地 邦晴



平成28年改正の最も重要な点は、既存建物状況調査（インスペクション）等に関するもので、平成30年4月1日から施行されます。その目的は、既存住宅を売主・買主が安心して取引できるような環境を整備し、その流通を促進することにあるとされています。国交省は平成25年にガイドラインを定め、これに基づいて既存住宅のインスペクション（現況検査）が行われてきましたが、改正法では概ね同様の内容で「状況調査」を定め、既存住宅売買瑕疵保険加入に必要な検査基準とも同等のものとして保険加入も促進し、宅建業者による情報提供とも関連づけています。

主な改正点は3つです。いずれも既存建物に関する場合で、宅建業者は、①媒介契約を締結したときに、依頼者に対し建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を書面交付し（34条の2四）、②重要事項説明時には、買主に建物状況調査実施の有無、実施した場合における結果の概要、及び検査済証や確認申請図面等の書類の保存状況を説明し（35条）、③建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項について各当事者に書面交付する、といった各義務が課されました（37条）。

建物状況調査は、このあっせん（義務）による利用促進が期待されていますが、実施自体は義務ではありません。状況調査を実施した場合には、その結果の概要が買主に重要事項として説明され、その内容を当事者双方で確認した場合は、37条書面（多くの場合契約書）に記載されることが想定されています。

既存住宅の取引にあたっては建物の質に対する不安が課題となっていました。所定の講習を修了した専門家である建築士の調査結果をふまえ、また既存建物の建築、維持に関する書類の保存情報も提供されるので、取引当事者双方にとり安心材料となります。

他方、注意も必要です。状況調査の対象は、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に関するもので、その他の調査は基本的に含まれません。内容も劣化事象等の有無を目視で判定したものが中心で、その原因、瑕疵の有無、建築基準関係法令違反の有無等の判断は含まれません。従って、この状況調査の結果から、建物に瑕疵がないとか適法な物件であると安易に信頼することは危険で、買主としては過大に評価することがないようにすべきでしょう。

## 法律紹介 3

## 改正消費者契約法が 平成29年6月3日から施行

弁護士 野々山 宏



制定から15年以上経過し裁判例や相談例が蓄積してきたことや、高齢者の消費者被害増加などの新しい傾向に対処するために消費者契約法が一部改正され、平成29年6月3日から施行されています。改正にあたっては、多くの論点が議論されましたが、今回施行される改正は5点

です。大変少なく不十分なので、追加の改正を行うための議論が内閣府消費者委員会で進められています。

少ないと言ってもいずれも重要な改正です。第1は、高齢化社会の進展の中で判断力不足につけ込んで大量販売する被害が多くあることから、過量な内容の消費者契