

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

約をした場合に取消しができる制度を導入しました（消費者契約法4条4項）。消費者契約の目的となる商品・サービスなどの分量、回数、期間がその消費者の通常の分量などを著しく超えており、これを事業者が知って勧誘した場合には契約の取消しが可能となります。第2は、不実告知などの対象となる「重要事項」に、消費者契約の目的となる商品等がその消費者にとって、生命・身体・財産などの重要な利益の損害や危険を避けるために通常必要と判断される事情が追加されました（同法4条5項）。シロアリがないのに、あたかもいるように言って家屋という重要な財産の損害を回避するためにシロアリ駆除を勧誘するなど、契約の必要性に関する事情がこれに当たります。第3に、取消しの行使期間が、これまでは消費者が誤認していることを知ったり、困惑状態か

ら抜け出してから6か月以内でしたが、余りに短いのでこれを1年以内に延ばしました（同法7条）。第4に、無効となる条項のリストに、事業者の債務不履行や瑕疵担保責任に基づく消費者の解除権を放棄させる条項を追加しました（同法8条の2）。第5に、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害する条項を無効とする一般条項の同法10条を分かりやすくするため、消費者が何もしなかったことを契約の申込みや承諾とみなす条項がこれに当たりうるとの例示をあげました。また、契約条項が消費者にとって不利益であるかどうかを比較する対象を広く「法令」としました。

改正された消費者契約法を広く活用して、消費者被害の救済を図ることが期待されています。

法律紹介 4

成年後見制度の改正など

弁護士 加守田 枝里



1 「成年後見の事務の円滑化を図るための民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」について

平成28年10月13日、「成年後見の事務の円滑化を図るための民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」が施行されました。

この法律は、成年後見事務がより円滑に行われるように、民法及び家事事件手続法の一部を改正するものです。改正のポイントは次の2点です。

第一に、成年後見人が、家庭裁判所の審判を得て、成年被後見人宛郵便物の転送を受けることができるようになりました（民法第860条の2、第860条の3）。成年後見人が郵便転送を必要とする場合、家庭裁判所に対して「成年被後見人に宛てた郵便物等の配達（転送）の嘱託の審判」を申し立て、家庭裁判所により転送嘱託の審判がされれば、審判確定後に家庭裁判所から日本郵便等に対してその旨の通知がされることとなります（家事事件手続法第122条第2項）。転送の期間は家庭裁判所が審判で定めることとなりますが、その期間は6か月を超えることができないとされています（民法第860条の2第2項）。

第二に、成年後見人が成年被後見人の死亡後に行うことができる事務（死後事務）の内容及びその手続が明確

化されました（民法第873条の2）。①成年後見人が当該事務を行う必要があること、②成年被後見人の相続人が相続財産を管理することができる状態に至っていないこと、③成年後見人が当該事務を行うことにつき、成年被後見人の相続人の意思に反することが明らかな場合でないことという各要件を満たす場合、成年後見人は、（ア）個々の相続財産の保存に必要な行為、（イ）弁済期が到来した債務の弁済、（ウ）その死体の火葬又は埋葬に関する契約の締結その他相続財産全体の保存に必要な行為を行う権限が認められます（（ウ）を行う場合には、上記①～③に加えて、家庭裁判所の許可を得る必要があります。）。

2 「成年後見制度の利用の促進に関する法律」について

平成28年5月13日、「成年後見制度の利用の促進に関する法律」が施行されました。

この法律は、成年後見制度が、財産の管理や日常生活等に支障がある人たちを支える重要な手段であるにもかかわらず、十分に利用されていないことに鑑み、成年後見制度の利用の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とし、施策を実現するための手順やスケジュールなどを定めるものです。