

## 不動産に関する法律

### 不動産では売主や買主、賃貸人や賃借人等の取引の当事者が不利にならないように法律が定められています

#### 様々な場面で登場する法律の内容をみていきましょう

土地や建物等の不動産売買や賃貸借は、人生の中で最も大きな行事であり、最も高額で神経を使う仕事でしょう。この不動産の売買、賃貸等の取引の基準となるのは、民法です。しかし、他にも数多くの不動産に関する法律や規約が存在します。これらの法律は、円滑な取引や管理をするため、またトラブルを防ぐ役目を担っています。今回は、不動産、特に住宅に関する法律について考えてみます。初めに、不動産取引を行なうには不動産業者にお願いするケースが多いと思います。不動産取引における消費者の保護と、宅地建物の安全で円滑な流通を図るために、「宅地建物取引業」が定められています。これは、宅地建物取引業を営む者、いわゆる宅建業者に対して、5年間ごとの免許制度を実施し、業者を惑わすような誇大広告の禁止や不動産の買い主や借り主への重要事項の説明義務や、依頼者に対する業務の遂行義務等があります。

また、不動産は賃貸借もよく行われます。『借地借家法』では、賃貸人に比べて不利な立場であることが多い建物や土地の賃借人を守るために定められた法律です。賃借権の存続期間や効力に関して定めるほか、借地条件の変更

といった手続きを規定しています。「借地借家法」は、民法の特別法であり、民法に定められた規定より優先して適用されます。たとえ貸主と借主で合意した内容であっても、この法律に規定された内容と異なる場合は認められません。こういった法規を強行規定といいます。

「不動産の表示に関する公正競争規約」とは、不動産取引における消費者の保護を目的として作られた規約です。不動産業者の不当

顧客誘引を防止するとともに、消費者が不動産取引をする際に正しい選択ができるよう、

広告表示の開始時期の制限や内容の詳細な基準について規定しています。これは不動産業界内での約束事であり、不当景品類及び不当表

示防止の規定に基づいて、公正取引委員会の正式な認定を受けたものです。

消費者と事業者の間にある情報量や交渉力の差について考え、悪徳商法等から消費者を守るために作られた法律が「消費者契約法」で

す。消費者契約の申し込みや取り消し、一方的に消費者の利益を害する条項の無効化、消費

者団体の認定などについて規定しています。消費者が誤った判断のまま契約を結んだ場合の

契約取り消しを可能としています。この法律は

のあり方について規定しています。

土地や建物等の不動産売買や賃貸借は、人

法よりも優先されます。

住宅の品質確保を促進するとともに、新築

住宅購入者の利益保護、トラブル発生時の迅速

な解決のために作られたのが、「住宅の品質確

保の促進等に関する法律」、略して「品確法」で

す。住宅の性能に関する表示基準や評価制度

について定め、新築住宅の売り主に基本構造部

分（基礎・柱・床屋根等）について10年間の瑕疵

担保責任を義務付けています。この法律も民

法より優先されます。次に、消費者の利益保護

のため、建設業者や宅建業者に瑕疵担保責

任の履行を義務付けているのが、「特定住宅瑕

疵担保責任の履行の確保等に関する法律」で

す。新築住宅の売り主に保険加入や保証金の

積み立てを義務付けるほか、住宅瑕疵担保責

任保険法人の指定や、新築住宅に関するトラン

ブルの処理体制等について定めています。こちら

は「住宅瑕疵担保履行法」と呼ばれています。

マンションでは、その良好な住環境を確保す

るため、「マンションの管理の適正化の推進に

する法律（マンション管理適正化法）」が制定さ

れており、管理組合による適正なマンション管

理を推進するために、組合の運営や修繕計画

係わるさまざまな権利や義務が制定されています。

「区分所有法」と呼ばれています。

また、他にも都市の乱開発を防止し、人々の

住環境を維持するために作られた「都市計画

法」や土地利用における投機的取引を防止し、

適正かつ計画的に国土を利用するために作ら

れた「国土利用計画法」等があります。そして、

建物を建てるときに重要なのが、「建築基

準法」です。私たちの生命や健康、財産を守る

ために、建築物の構造や設備、敷地について最

低限の基準を定めた法律です。建物の用途や

高さ、面積等のほかにも、屋内・屋外を含めた

耐久力や防火、避難に関する基準について規定

しています。また、違反建築物に対する措置な

どについても定めています。他にも関係する法

律は数多くありますが、不動産に関連する取

引や建築をする場合はこれらをひとつひとつチ

ックして行く必要があります。

（株式会社 円昭 スタッフ一同）

# 11

2012 November

社会問題・環境問題  
に目を向けよう!

おかげさまで創業25周年を迎えることができました。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後ともさらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願ひ申し上げます。

（株式会社 円昭 スタッフ一同）

2012年11月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)バブルス  
株式会社円昭HP



# 知識の泉

今号のテーマ  
“マンションにおけるペット飼育に関する説明義務”



## ◆裁判事例

### マンションにおけるペット飼育に関する説明義務

東京地裁判決 平成16年9月22日

#### 《要旨》

ペットの飼育が可能であると誤信させて売買契約を締結させた売主業者に対する損害賠償等が棄却された事例

レバーターに乗らない、できるだけ窓を開けない等の配慮はしていた。そこでXは、Yに対しペットの飼育に関して不適切な説明を行い、本件マンションでのペットの飼育が可能であると誤信させてその売買契約を締結させたとして、損害賠償または不当利得の返還を請求して提訴した。

る説明が、事実上ペット飼育を困難な状況にしたと主張するが、他の居住者が、ペット飼育に制約があることについてのYの説明で、その受取り方につき、購入者間に認識の差が生じたとしても、Yが相反する説明をしたということはできず、Xに対する不法行為になると解することはできない。

③Xにとって、ペット飼育の可否は、重要な事項であったといえる。しかしながら、YがXに告げたのは、制定予定の本件管理組合規約等によれば、危害、迷惑をかける行為に該当しない場合に限りペットが飼育可能と思われるところ、制定予定の管理組合規約の内容は通常のものであり、YがXに利益になることを述べたとはいえず、消費者契約法4条2項による取消は認められない。

### (1) 事案の概要

買主Xは、平成13年、売主業者Yの従業員Aから、販売中のマンションの説明を受けたり、モデルルームを見学したりしていた。その後、Yとの間で本件マンション一室の売買契約を締結した。その際、Yの取引主任者であるBは、Xから飼育中の犬を見せられた上で、本件マンションでペットを飼育できるか尋ねられ、この程度の犬であれば特段問題はないと思う旨述べた。Xは、Bから管理組合で制定される予定の管理組合規約等及び管理委託契約書の交付を受け、それらについて承認する旨の承認書に署名捺印した。

Xは、平成14年、家族、ペットの犬とともにに入居した。その後管理組合においてペット飼育が問題となつたため、散歩ではできる限りエ

### (2) 事案の経過

①管理組合規約等は、居住者の生活に直接影響を及ぼすものであるから、マンションの販売業者は、購入者に対して、その内容について説明する義務を負う。ペット飼育の可否についても同様である。一方、管理組合規約等は、管理組合総会によって制定・改正されるものであり、これを確定的に説明することはできないから、購入予定者に対して説明し得るのは、制定予定の管理組合規約等の内容に限られるものである。本件では、むしろ、A及びBは、ペット飼育に制約があることを説明したと認められ制定予定の管理組合規約等の内容の説明義務違反はない。

②Xは、その他の購入者に対するYの相反す

### (3) 和解の内容

分譲マンションの管理をめぐるトラブルにおいて、ペットの問題は必ず上位に登場する。販売時の説明には、十分な配慮が必要といえよう。

## コ・ラ・ム

### 任意規定と強行規定 (にんいきていときょうこうきてい)

任意規定とは、当事者の合意があると排除できる法律の規定です。民法第91条の、いわゆる「公の秩序に關せざる規定」のことです。例えば、請負契約における報酬の支払時樹は、目的物引渡しと同時とされています(民法第633条)。この規定は任意規定とされていますので、報酬の支払い時期は、当事者の合意によって、前払いや後払いとすることもできます。強行規定とは、当事者の合意があっても排除できない法律の規定です。「任意規定とは逆の、いわゆる「公の秩序に関する規定」のことです。例えば、殺人の請負契約は、当事者間に合意があったとしても、公の秩序に関する契約として無効になります(民法90条)。一般に、契約書に関する法律の規定は、任意規定が多いとされています。ただ、だからといって、完全に自由というわけではありません。特にビジネス上の契約では、重要な契約条項ほど、法律によって規制される傾向があります。

## お勧めの一冊

### 東京は郊外から消えてゆく! 首都圏高齢化・未婚化・空き家地図



著者:三浦 展 出版社:光文社新書 価格:840円(税込み)

東京郊外を中心に不動産の将来像を考えます。独自の調査で20歳から69歳までの男女、埼玉・千葉・東京・神奈川および茨城県の一部在住者5932人を対象に筆者が鋭い角度で現状から将来を切り込みます。特に、カラーの図による、千葉・埼玉に多い空家、郊外では空室率が20%以上、25年間で東京圏全体がオールドタウン化!、75歳以上が25%以上になる地域が激増!等々、新書には珍しくカラー地図がとても見やすく解りやすく記されています。時代の変化による、少子高齢化、人口減少社会等の影響により、寂れてゆく「ゴーストタウン」をいかに繁栄する「ゴールドタウン」に変化させるか、都市再生のキーワードを提言している一冊です。



### チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2  
省エネ製品を選択しよう

Challenge3  
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5  
CO<sub>2</sub>削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6  
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

## 株式会社 円昭

〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-3  
TEL:052-841-2701  
FAX:052-841-4301  
mail@enshow.com  
<http://www.enshow.com>