

河合 敏男 Kawai Toshio 弁護士

河合敏男法律事務所所長。日弁連住宅紛争審査会委員長、同消費者問題対策委員会土地住宅部会幹事、欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長、国民生活センター紛争解決委員会委員等を歴任。

## 重要事項説明書 など

不動産の売買や賃貸借等の取引において、宅建業者に課せられる「重要事項説明」について解説します。

### 宅建業法の重要事項説明書

宅地建物取引業者は、宅地建物の売買や賃貸借等の取引において、自ら当事者となる場合の相手方に対して、あるいは代理や媒介する場合の当事者に対して、宅地建物取引士をして、物件の内容を書面を交付して説明しなければならないとされています(宅建業法35条)。この重要事項説明で交付される書面が重要事項説明書です。重要事項説明書の記載事項は、物件の権利関係や法令上の制限等で、宅建業法35条では15項目の事項を規定し、その具体的内容は政令、省令で定められています。重要事項説明書の様式例は国交省のホームページにも掲載されています\*<sup>1</sup>。

この重要事項説明は、必ず契約が成立する前までに行わなければならないこととされています。実務では、契約締結日当日の契約書に署名捺印する直前に宅建業者から説明を受ける場合が少なくありません。しかし、契約直前に短時間で説明を受けても、しっかり内容を把握して十分検討のうえ契約できるとは限りません。契約の検討段階で事前に説明を受けるか、少なくともファクス等で重要事項説明書のコピーを前もって送ってお願いしてもらおうとよいでしょう。

### 重要事項の説明義務

宅建業者は、重要事項説明書の内容だけ説明すればすべての説明義務を果たしたというわけ

ではありません。宅建業者は、「宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為を禁止しています(宅建業法47条1項一、二)。例えば、東京高裁平成13年12月26日判決は、軟弱地盤の土地であるため建物が沈下した事案について、この土地を仲介した宅建業者は「信義則上、買主が売買契約を締結するかどうかを決定づけるような重要な事項につき知り得た事実については、買主に説明・告知する義務を負い、土地が軟弱地盤であることを認識しながら説明・告知しなかった場合は、これにより損害を受けた買主に対して損害賠償の責に任ずる。」と判示しました。

### 重要事項説明と契約との関係

契約に際して仮に宅建業者から重要事項の説明がなされなかったり重要事項説明書の交付がなされなかった場合、これによって当然にその契約が無効となるわけではありません。宅建業法の重要事項説明の制度は、契約当事者の認識の相違からくるトラブルを回避するために宅建業者に業務上の義務を課した行政取締目的の制

\*1 国土交通省「宅地建物取引業法 法令改正・解釈について」[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000268.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html)

度です。それ故、違反した宅建業者に行政処分を課せられることはありますが、当事者間の民事効果に直接影響を及ぼすものではありません。

もちろん、重要事項の説明がなかったことが間接的に影響して、民事上の法規に基づいて契約の効力に影響が及ぶことはあり得ます。例えば、錯誤無効(改正前民法95条)\*<sup>2</sup>、詐欺取消し(民法96条2項)、消費者契約法に基づく取消し(消費者契約法4条)、瑕疵担保責任に基づく解除(改正前民法570条、566条)\*<sup>3</sup>などの規定に当てはまれば、これらの法条を根拠に契約の効力に影響を及ぼすことになります。

## その他の重要事項説明書

### (1) マンション管理適正化法の重要事項説明書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)72条は、マンション管理業者が管理組合と管理受託契約を締結しようとする場合、管理受託契約の内容およびその履行に関する事項(重要事項)について書面を交付して説明しなければならないと定めています。

### (2) 建築士法の重要事項説明書

建築士法24条の7は、建築設計事務所が建築主と設計または監理契約を締結しようとするときは、あらかじめ、契約の内容およびその履行に関する重要事項について、書面を交付して説明しなければならないと定めています。

## 契約書、設計図書、見積書

法律上、原則として契約締結に当たって契約書の作成は必須要件(契約の成立要件)ではありません。しかし不動産取引の場合はほとんど例

外なく契約書は作成されるでしょう。住宅を建てるなどの建築請負契約は、建設業法19条において、請負契約書の作成が義務づけられています。建築請負契約は、いろいろな団体から建築請負約款(一種の契約書のひな形)が出されていて、これを利用することもよくあります。しかし、契約には「契約自由の原則」があって、公序良俗違反や強行法規違反でない限り、当事者間の合意によって自由に決めてよいことになっています。契約約款を利用する場合も、中身をよく読んで自分の条件に合わない部分は修正を申し入れて契約すべきです。条項の意味が分からないときは、事前に弁護士など専門家の法律相談を受けるとよいでしょう。

建築請負契約の場合は、どのような構造や間取りの建物でどれくらいのグレード、金額で建てるかは重要な契約の内容となります。その内容を特定するのが設計図書\*<sup>4</sup>と見積書です。設計図書は平面、立面、断面などの詳細図、構造図、設備図などがそろっていること、見積書は使用する材料や機器の種類、数量、単価、労務費などがすべて記載された内訳明細書\*<sup>5</sup>が提示されていることが重要で、これら書類を確認し納得したうえで契約締結することが重要です。これらの書類は、素人が見ても分からないことが多いので、できれば第三者の建築士にチェックしてもらうのがよいです。建設業法20条はこの内訳明細書の明示について規定していますが、残念ながら努力義務となっています。しかし、消費者としてはこれを必須の条件として契約すべきでしょう。建築紛争の多くは、設計図書や見積書が不完全なまま契約を急ぐことによって発生しています。

\*<sup>2</sup> 2020年4月1日以降の契約は、改正民法が適用となり、錯誤の効果は「取消し」となる(改正民法95条)。

\*<sup>3</sup> 2020年4月1日以降の契約については、改正民法541条、542条に基づく契約解除となる。

\*<sup>4</sup> 設計図書とは、設計図面と仕様書を合わせたものをいう。

\*<sup>5</sup> これに対して、例えば「基礎工事 一式 100万円」などと書かれた見積書を一式見積書という。一式見積書による契約は避けるべきである。