



名南東支部だより

VOL 78
2016/6

名南東支部 通常総会開催



新役員のみなさん



新入会員・転入会員のみなさん

平成28年度支部通常総会が4月21日、サーウinstonホテル（八事）において盛大に開催され、当日は111名の出席者がありました。

本年度は、愛知宅建本部の岡本大忍副会長をお招きして、本部報告を行っていただきました。

議長に西川純二副支部長を選出し、諸役指名が行われたのち、議事に入りました。

第1号議案（事業報告承認の件）から第3号議案（役員選任承認の件）まで、承認可決されました。

本年度は役員改選の時期であり、新役員が決まりました。また、退任役員を代表して武田 修氏に表彰状と記念品を贈呈いたしました。

お知らせ

支部企画研修会開催のご案内

日 時：平成28年7月8日（金）午後1時30分～〔午後1時 受付開始〕

会 場：サーウinstonホテル

※詳細は、FAX、6月のメール便「支部企画研修会開催案内」をご覧ください。

研修科目：第1課目「離婚とお金のはなし」

～離婚と再婚に伴う不動産の行方～

講 師：弁護士法人アディーレ法律事務所
篠田 恵里香氏

第2課目「不動産トラブルの実例と対策」

講 師：弁護士法人アディーレ法律事務所
正木 裕美氏



篠田先生



正木先生

「月刊不動産流通」2016年1月号より転載

vol.396

国土交通省 土地・建設産業局不動産課

関連法規

宅建業者が売主となる際に 果たすべき瑕疵担保責任に ついて教えてください



瑕疵担保責任の原則は民法第570条において準用されている民法第566条において規定されています。買主は、売買の目的物に瑕疵を発見した時から1年以内に損害賠償を請求でき、さらにその瑕疵のために売買の目的を達成できない場合には契約を解除することもできます。しかしながら、この原則は任意規定であり、買主に著しく不利な特約が結ばれることも考えられるため、宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」といいます）では、消費者保護の観点から瑕疵担保責任の特約の制限や特例に関する規定を設けています。

宅建業法第40条では、宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」といいます）が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その売買の目的物に瑕疵があった時の売主の責任に関し、瑕疵担保責任を負うべき期間について、その目的物の引渡しの日から2年以上とする特約をする場合を除いて、民法第570条において準用する民法第566条に規定されるものより買主に不利な特約をしてはならないこととしています。

新築住宅については、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、「品確法」といいます）第95条において、新築住宅の売主は、住宅の構造耐力上主要な部分（基礎、壁、柱、土台等）、雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁、開口部等）に関して、

引渡しから原則10年間瑕疵担保責任を負うこととされています。なおこの規定は、宅建業者のみならず、個人を含めたすべての新築住宅の売主が対象となっています。

また、品確法に定める10年間の瑕疵担保責任を負う建設業者および宅建業者は、その履行を確保するための資力確保措置として、過去10年間に引き渡した新築住宅の供給戸数に応じて算定される瑕疵担保保証金を供託するか、または特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下、「特定住宅瑕疵担保履行法」といいます）に基づいて国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人との間で一定の要件に適合する保険契約を締結するか、いずれかの措置を講じることが特定住宅瑕疵担保履行法において義務づけられています。

売買の対象となる住宅が新築であるか否かにより、上記の通り法令上の取扱いは異なりますが、いずれにせよ、売主となる宅建業者は買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。宅建業者は買主との関係において一次的な窓口となりますので、宅建業者の皆様におかれましては、消費者保護の観点からも、宅建業法31条に定められている通り信義に基づき誠実な対応が強く求められますことにご留意下さい。

（文責：松木 拓）