

会員の皆様へ

(公社) 全日本不動産協会北海道本部
顧問弁護士 石川和弘

ラビーネット・媒介契約書ひな型・建物状況調査（インスペクション）の件

1. ラビーネットの媒介契約書には、建物状況調査（インスペクション）の制度概要についての記載はありません。
2. しかしながら、国土交通省 Q&A の 3-3(8 ページ)には、建物状況調査の制度概要を紹介することが求められ、そのうえで希望に応じてあっせんを行うことになるとの記載があります。

国土交通省ホームページ

[改正宅地建物取引業法に関するQ&A] <http://www.mlit.go.jp/common/001219898.pdf> 8ページより抜粋

Q3-3

宅地建物取引業者は建物状況調査を実施する者を必ずあっせんする義務がありますか。

A3-3

宅地建物取引業者は媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する必要があるため、売主又は購入希望者などに対して、建物状況調査の制度概要等について紹介することが求められます。その上で、売主又は購入希望者等の希望があり、あっせんが可能な場合には、媒介契約書にあっせんの実施を明記するとともに、具体的な手配を行うこととなります。なお、建物状況調査を紹介する際には、以下URLリンク先の資料も必要に応じてご活用ください。
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

3. 従いまして、媒介契約書に、建物状況調査制度の概要についての記載がないと、売買契約後、買主または売主から、「媒介契約書に、もし、制度概要が記載されていれば、私は、建物状況調査を実施した。ところが、かかる記載がないため、建物状況調査を実施しなかった。その結果、建物に瑕疵があることに気付かないまま、売買契約を締結した。」との苦情や損害賠償請求を受ける可能性が出てきます。
そして、このことは、あっせんをするか否かとは無関係です。なぜなら、あっせんをしない場合であっても、媒介契約上の義務として、建物状況調査の制度概要を説明することが求められていると考えられるからです。
4. そこで、媒介契約書の特記事項として、次の記載を追加することを、お勧めします。

(特記事項)

第6条の規定する「建物状況調査」とは、平成30年4月1日に施行された改正宅地建物取引業法の定める制度で、既存住宅の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視・計測等により調査するもので、その調査結果の概要については、同じ法律に基づいて、売買契約が締結される前に、乙が甲に対して重要事項として説明し、説明した内容を記載した書面(重要事項説明書)を交付する義務を負うものです。

甲において調査を依頼する義務はありませんが、もし依頼する場合には、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)にしか依頼できず、その依頼には費用がかかります。

以上