

令和4年度 日本大学危機管理学部 個人研究費 研究実績報告書

所属：危機管理学部 危機管理学科

資格：教授

氏名：永沼 淳子

<p>研究課題名</p>	<p>不動産取引における説明義務違反の消費者法による救済</p>
<p>研究目的及び 研究概要</p>	<p>【研究概要】 土地建物の売買・賃貸など、不動産取引の重要事項説明義務違反により損害を受ける者(買主や借主)は、多くの場合特に知識を有しない。これに対し、説明を行う者は、不動産取引に関し、専門的な知識を有している事業者である。このような事情から、不動産取引における重要事項説明義務違反に係る紛争に、消費者契約法の適用を考察したい。事業者の説明義務について、宅建業法などの取締法規と民法、さらに消費者契約法の適用関係について、重層的な研究は行われていない。本研究では、判例に関する文献調査から、不動産取引における説明義務違反に消費者契約法が適用できるかを検討・考察するものである。</p>
<p>研究実績の概要</p> <p>研究の進捗状況・得られた成果・今後の課題・研究実績等</p>	<p>【研究の進捗状況】 不動産取引には多くの種類があり、今年度はサブリース契約(転貸借契約)に係る重要事項説明についてとりあげた。サブリース契約の貸主(転貸人)は宅建業者であるため、借主(転借人)に対する宅建業法35条の重要事項説明が不要になる。令和2年に制定された賃貸住宅管理法により義務付けられている説明は、マスターリース契約(原賃貸借契約)の貸主(建物所有者)に対してである。さらに、消費者契約法では不利益事実の不告知に該当した場合、サブリース契約を取り消すことができる。しかし、「転貸借」であることを告知していれば法律効果まで説明しなかったとしても不利益事実の不告知にならない。</p> <p>【得られた成果】 東京地判平成26.5.29判決は、サブリース方式の賃貸借契約関係を詳細に検討し、マスターリース契約は委任契約であるとして、借地借家法の適用を排除した。この判決に従えば、サブリース契約の部分は建物所有者の代理人と入居者の賃貸借契約となり、委任契約が終了・解除しても影響を受けないことになり、入居者は保護される。</p> <p>【今後の課題】 サブリース契約の紛争は後を絶たないため、来年度もこの契約関係に係る説明義務について研究を進めたい。</p> <p>【研究実績】 「サブリース方式による建物賃貸借における入居者保護」危機管理学研究第7号、96-111頁。</p>