

【コンプライアンスに関する問題】

Xは、資金計画の重要な要素である自宅の売却価格を把握せずに、また、買換特約を設定しない場合のリスクをBに説明せずに契約を締結しており、Bに損害が生じた場合、Xは善管注意義務違反（民法第644条）を問われる可能性がある。Xは、Bに対し、想定どおりの金額で自宅が売却できないときの残債が抹消できないリスク、つなぎローンや二重ローンの支払いリスク、更には、手付放棄や債務不履行による違約金発生リスクがあることなどを説明し、認識させる必要があった。

【空欄記述問題】

【問題1】

- ① 特定空家等
- ② 管理不全空家等
- ③ 代執行
- ④ 不在者
- ⑤ 管理不全

【問題2】

- ① 2000
- ② 構造
- ③ 筋交い
- ④ 耐力壁
- ⑤ 罹（り）災証明

【記述問題】

【問題1】および【問題2】の解答例

（解答例）リスクと理由は【問題1】の解答例、追加調査と対策は【問題2】の解答例

(1)権利または取引条件に関するリスク

リスク①	D社の根抵当権設定登記の抹消リスク
理由	• D社は解散から30年が経過し、かつ根抵当権の元本確定日から30年が経過しており、形骸化した登記が抹消されないままの状態にある可能性があるが、清算人の所在調査がされていない。
追加調査	• 次の方法でD社の清算人の所在調査を行う。 ➤ 本件に関与する弁護士または司法書士に依頼し、職務上請求書により清算人の住民票の写しを入手する。 ➤ 書留郵便により不動産登記簿のD社の住所、D社の登記事項証明書住所及び清算人の住所宛に根抵当権設定登記の抹消登記を

	依頼する書面を送付する。
具体的対策	- 清算人の所在が確認できれば、甲土地２について合併によるＡ社への所有権移転登記後、Ａ社が清算人と共同して根抵当権の抹消登記を申請する。 - 清算人の死亡が判明した場合、または所在が判明しなかった場合は、根抵当権の元本確定から３０年が経過し、Ｄ社は解散から３０年が経過しており、甲土地２について合併によるＡ社への所有権移転後、Ａ社が単独で根抵当権設定登記の抹消を申請する（単独申請が可）。

リスク②	甲土地２における賃貸アパート建築リスク
理由	甲土地２における賃貸アパート建築は、建築基準法第４３条第２項第１号の特定行政庁の認定を要する。
追加調査	- 特定行政庁が公表している認定基準に適合しているか否かの調査が必要。 - 特定行政庁と具体的な賃貸アパート計画の建築の可否について協議する。
具体的対策	賃貸アパートの建築確認取得を停止条件とする。

リスク③	甲土地２は丙土地２のライフライン設置権の対象となるリスク
理由	甲土地２は、丙土地２のライフライン（上水道・下水道）を市有通路の配管に接続することを承諾する義務がある。
追加調査	丙土地２のライフラインの配管を甲土地２に単独で敷設するか、甲土地２に建築予定の賃貸アパートのライフラインの配管に接続するかについて、売主と丙土地２の建物の建築主間の応諾内容を確認する。
具体的対策	- 甲土地２は、丙土地２のライフライン設置権を受忍する義務があることを売買契約書の容認事項、重要事項説明の特記事項とする。 - 上記の協議を踏まえたライフライン敷設の確認書が締結済みの場合はその承継、確認書が未締結の場合は新たに締結し、償金及び費用負担等の取決めについて、売買契約書の容認事項、重要事項説明の特記事項とする。

リスク④	甲不動産売却に関する取締役会決議リスク
理由	甲不動産の売却はＡ社の取締役会決議を要する事項である可能性がある。
追加調査	- Ａ社の取締役会規程等の調査。 - 甲不動産の売却は取締役会決議事項か否かの調査。 - 取締役会決議が必要な場合、決議が予定されているかの確認。
具体的対策	甲不動産の売却が取締役会決議事項である場合は、重要事項説明書に

	取締役会決議の議事録抄本を添付し、取締役会の決議を得ていることを説明する。 甲不動産の売却が取締役会決議事項でない場合は、その旨を重要事項説明書で説明する。
--	---

リスク⑤	甲建物の増改築等が不可となるリスク
理由	- 甲建物は、現行の建築基準法第6条第1項第4号の建築物であり、建築確認審査では構造関係規定の審査が省略されているが、令和7年4月1日施行の改正建築基準法では、甲建物は同法第6条第1項第2号建築物となり、増改築、大規模修繕または大規模模様替え（増改築等）の確認審査には構造関係規定の確認が必要となる。 - 増改築等の確認申請に甲建物の設計図書の提出ができない場合は、甲建物の増改築等ができなくなることが予想される。
追加調査	- 甲建物の設計図書の保存の有無の調査。 - 買主の契約目的が、甲建物の増改築等を予定するか否かの確認。
具体的対策	- 設計図書の有無、買主に引き渡す設計図書の内容を重要事項説明書で明記する。 - 重要事項説明書の特記事項及び売買契約書の容認事項で買主は甲建物の増改築等ができない可能性があることを容認し本物件を買受け、この点に関し売主は契約不適合責任を負わないことを明確にする。

(2)物理的状況または自然災害に関するリスク

リスク①	甲不動産の全部または一部が河川保全区域内の土地である場合、土地の形状変更リスク
理由	- 甲不動産の全部または一部が河川保全区域内か否かの調査が未了。 - 甲不動産の全部または一部が河川保全区域内にある場合、住宅などの工作物の新築・改築、土地の掘削や盛土など土地の形状を変更しようとするときは、事前に河川管理者の許可を要する。
追加調査	- 甲不動産の全部または一部が河川保全区域内にあるか否かの調査。 - 河川台帳の調査 - 河川保全区域内の場合、所管する河川管理事務所または土木事務所で本賃貸アパートの建築とそれに伴う埋設管等の工事許可条件等の調査（建物の構造、土木工事、地下に埋設する配管計画等）。
具体的対策	甲不動産の全部または一部が河川保全区域内にある場合、賃貸アパート建築について河川管理者の許可を停止条件とする売買契約とする。

リスク②	甲建物の再建築または増改築等が不可となるリスク
理由	甲建物は、改正前の建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の許可を得て建築された建物であり、甲建物を再建築または増改築等をする場合は建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号に基づく特定行政庁の認定を必要とする。
追加調査	特定行政庁が公表する建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の認定基準を入手し、認定基準への適合性について特定行政庁に確認する。
具体的対策	- 甲建物は、改正前の建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の許可を得て建築された建物であること、甲建物を再建築または増改築等するときは、建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号による特定行政庁の認定を必要とすることを重要事項として説明する。 - 特定行政庁から入手した認定基準を重要事項として説明する。

リスク③	乙土地の土留めの崩落による甲土地 1 の損害リスク
理由	隣接する乙土地の土留めが崩落し、甲土地 1 の利用に障害が生じている。
追加調査	- 乙土地の土留めの崩落による甲土地 1 の損害の程度を調査する。 - 乙土地の所有者を調査する。
具体的対策	- 乙土地の所有者が明らかとなったときは、A 社が売買契約に先立ち所有権に基づく物権的請求権により妨害排除請求を行うこととする。 - 乙土地の所有者が不明のときは、乙土地の保存行為（土留めの崩落防止）のため、A 社が売買契約に先立ち地方裁判所に所有者不明者土地管理人の選任を求めることとする。 - 売買契約の取引条件として「売買代金は、乙土地の土留めの崩落（以下「本件崩落」という。）が解消されることを前提とした売買代金とし、残代金支払い時までに本件崩落が解消しないときは、売買代金のうち〇万円の支払いを留保し甲不動産の引渡しを行い、引渡し後〇ヶ月以内に本件崩落が解消しないときは、売主は留保した売買代金の請求を放棄し、買主は自己の責任と負担で本件崩落を解決するものとし、売主に何等の請求を行わないものとする」旨の特約により取引を成立させる。

リスク④	軟弱地盤リスク
理由	S 河川は直線状であるが、合流する中小河川は蛇行しており、兩岸の住宅地や畑地の道路が S 字状であることから、甲不動産が所在する区域は、蛇行していた S 河川の旧河道を含む湿地帯及び田畑等の埋立て造成により宅地化された地域で、地盤が軟弱である可能性がある。
追加調査	- 国土地理院の土地条件図、治水地形分類図で地形分類を確認する。 - 近隣の地盤データ（ボーリング柱状図）の収集・分析を行う。

	- 地歴調査（古地図、古い住宅地図、過去の航空写真、自然災害伝承碑、地名・地域の伝承、液状化被害記録等）を行う。 - 埋立て・造成の記録を調査すると共に、地盤沈下の状況調査を行う。
具体的対策	- 地盤改良（柱状改良工法、表層改良工法、小口径杭工法等）を行う。 - 買主に、地盤改良が必要なこと、その費用負担が生じることを重要事項説明書で説明し、売買契約書の容認事項として明示する。

リスク⑤	液状化リスク
理由	S河川は直線状であるが、合流する中小河川は蛇行しており、兩岸の住宅地や畑地の道路がS字状であることから、甲不動産が所在する区域は、蛇行していたS河川の旧河道を含む湿地帯及び田畑等の埋立て造成により宅地化された可能性があり、甲不動産が旧河道に位置するときは、液状化のリスクが内在する。
追加調査	- 自治体が公表する液状化マップを入手し、液状化の可能性を確認する。 - 土地条件図、治水地形分類図で地形分類を確認する。 - 近隣の地盤データ（ボーリング柱状図）を収集・分析し、土質、孔内水位、N値から液状化の予測を行う。 - 地歴調査（古地図、古い住宅地図、過去の航空写真、自然災害伝承碑、地名・地域の伝承、液状化被害記録等）を行う。
具体的対策	- 地盤改良（柱状改良工法、表層改良工法、小口径杭工法等）を行う。 - 買主に、地盤改良が必要なこと、その費用負担が生じることを重要事項説明書で説明し、売買契約書の容認事項として明示する。

【問題3】

（解答例）

【問1】

修正を必要とする理由	甲建物とその敷地である甲土地1の売買契約は、消費者契約であり、事業者である売主A社が一切の契約不適合責任を負わない旨の特約は消費者契約法により無効である。 また、契約不適合責任の通知期間を「引渡し日から3か月」とする売買契約書案の表記（L）も、民法の規定と比較して消費者である買主の権利を制限する条項で、民法の信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するもので無効となるおそれがある。
------------	---

【問2】

特約修正案①	1. 売主は、本物件のうち甲建物及びその敷地である甲土地 1 については第 18 条の契約不適合責任を負う。この場合、本契約書表記 (L) の契約不適合責任の通知期間は引渡し日から 2 年 (1 年も可) とする。
特約修正案②	1. 買主は、本物件のうち甲建物及びその敷地である甲土地 1 については第 18 条の契約不適合責任に関し、同条第 1 項の修補の請求または同条第 5 項の契約不適合の程度に応じた売買代金の減額請求ができるものとするが、同条第 2 項または第 4 項に規定する損害賠償の請求はできないものとする。この場合、本物件の売買代金のうち同条第 5 項による売買代金の減額請求対象とする甲建物とその敷地である甲土地 1 に係る売買代金は金 50,000,000 円 (*) とする。本項に基づく修補の請求または売買代金の減額請求に係る本契約書表記 (L) の契約不適合責任の通知期間は、引渡し日から 2 年 (1 年も可) とする。 (*) 甲土地 1 と甲土地 2 は同面積であるが、甲土地 1 は宅地、甲土地 2 は雑種地であることを考慮し、土地価格は甲土地 1 : 28,000,000 円、甲土地 2 : 22,000,000 円と査定し、売買代金の減額対象となる甲建物とその敷地である甲土地 1 の価格を 50,000,000 円 (甲建物 : 22,000,000 円 (税込み)、甲土地 1 : 28,000,000 円) とした。(その他合理的な土地価格の配分も可)
特約修正案③	1. 買主は、本物件のうち甲建物及びその敷地である甲土地 1 については第 18 条の契約不適合責任に関し、同条第 2 項または第 4 項に規定する損害賠償の請求はできるが、同条第 1 項に規定する本物件の修補の請求及び同条第 5 項の契約不適合の程度に応じた売買代金の減額請求はできないものとする。本項に基づく損害賠償の請求に係る買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間は、本契約書表記 (L) にかかわらず引渡し日から 2 年 (1 年も可) とする。