

■ 売主と買主の役割分担

民法改正のスケジュール

平成25年2月 民法の改正中間試案決定
 平成25年4月 パブリックコメント
 平成27年2月 民法改正要綱案決定
 平成28年以降 改正民法施行(予定)

改正案による不動産取引への影響

現行民法

「規範重視」の流れをくむ
 現行は一般化されたルールにより、契約内容・契約違反の有無を解釈する。
 一般化されたルール目線で契約を解釈

改正民法

国際取引で多く採用しているルールに整合させ「当事者の合意・契約を重視する」米英法的なものに変更。
 個々の契約文言に現れた当事者の合意それ自体を重視し契約内容や契約違反の有無を判断する。当事者の目線。

売主インスペクション＝住宅ファイル

住宅ファイル報告書は中古住宅の仕様書

- ・ スペック、コンディション、ロケーション
- ・ 各種制度（瑕疵保険、フラット35、耐震診断等）の調査を兼ねる。
- ・ 瑕疵保険付保の可否やフラットの適用可否を予め情報提供。
- ・ 土地建物価格を分けて表示
- ・ 売出し価格の参考とする
- ・ 告知書に代わるもの

買主インスペクションは住宅ファイルの内容チェック

- ・ 物件が仕様書通りかチェックする
- ・ 購入後の維持管理や修繕に関する専門家のアドバイス

