

「法律・建築基準」 ～その他法令・制度～

区分所有法【くぶんしょゆうほう】

「建物の区分所有等に関する法律」を省略して区分所有法といいます。マンション法ともいわれ、権利関係や管理に関する規定をまとめた基本法のことです。区分所有権・専有部分・共用部分・敷地利用権の定義や義務、規約や集会の方法、管理組合法人や復旧・建て替えに関すること、その他、義務違反者に対する罰則などについても触れられています。具体的なルールについては、区分所有法に基づいて、個々のマンションごとに管理規約で決められます。

出資法【しゅっしほう】

「出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律」です。元本保証や元本を超える金額の払い戻しを示して不特定多数から出資金を集めることや、銀行など特定の法律で認められたもの以外による預かり金（預貯金・定期積金・社債等）を禁止した法律です。浮き貸し（金融機関の役員や職員が地位を利用して第三者に金銭の貸し付け等を行うこと）の禁止、金銭貸借の媒介手数料や高金利の制限についても規定しており、違反した場合には罰則があります。

所有権留保【しょゆうけんりゅうほ】

不動産の割賦販売で、物件を引き渡した後も未払い分の債権を担保するために、購入者に所有権を移転（登記）せずに売主の手元にとどめておくことです。業者が債務保証をして提携ローン方式で販売するケースでも行われることがあります。宅建業法では、業者が売主の場合に、所有権留保をすることを禁止しています。ただし、引き渡し後に業者が受け取った金額が代金の3分の1以内の場合や、買主が保証人を立てる見込みがない場合は例外となります。

宅地建物取引業法【たくちたてものとりひきぎょうほう】

いわゆる宅地や建物などの不動産の取引に関する法律です。1952年制定。「宅建業法」と略します。宅建業者＝不動産会社の免許、宅地建物取引主任者の資格、営業保証金、業務などについて定め、宅建業者に誇大広告の禁止、広告開始時期の規制、取引態様（売主・媒介・代理）の明示、重要事項説明の義務などを課しています。88年に専属専任媒介契約とレインズの創設、95年に免許の有効期限延長などの改正（97年施行）がありました。

土壤汚染対策法【どじょうおせんたいさくほう】

重金属や揮発性有機化合物などによる土壤汚染が人の健康に被害を与えることを防ぐために、状況把握のための調査や防止措置について定めた法律です。2002年5月に成立。特定の有害物質を使用する工場の使用が廃止された場合や、健康被害が生ずる恐れがある場合に、都道府県知事は、土地所有者や汚染原因者に対して調査や結果報告を命じることができます。また、土壤汚染にかかわる環境基準に適合しない土地を指定して公示することが可能です。