

平成20年3月7日

経済産業省商務情報政策局製品安全課 御中

社団法人 信託協会
不動産専門委員会

「経済産業省関係特定保守製品に関する省令案」に関する意見について

標記につきまして、下記のとおり意見を取りまとめましたので、何卒、ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

記

1. 特定保守製品の管理業務をプロパティマネージャーに委託した場合の引渡時説明責務の適用除外について 【別紙1】

建物所有者からプロティマネージャーに管理業務を委託する場合は、7.(2)に該当することをガイドラインで明示頂きたい。

2. 信託終了時における受益者への信託財産交付について 【別紙2】

信託終了時に建物等を交付される受益者を「主務省令で定める者」として規定し、また、当該建物等の交付は本法上「取引」に該当しないことをガイドラインにて明示頂きたい。

以上

社団法人 信託協会

1. 特定保守製品の管理業務をプロパティマネージャーに委託した場合の引渡し時説明責務の適用除外について

【該当箇所】

7. 引渡し時の説明に関する事項等

「法第三十二の五第一項本文に規定する主務省令で定める者」(2)

(経済産業省作成の説明会資料「消費生活用製品安全法の改正について」20頁18行目)

【意見の概要】

建物所有者からプロパティマネージャーに管理業務を委託する場合は、7.(2)に該当することをガイドラインで明示頂きたい。

【意見及び理由】

法第三十二の五第一項本文に規定する主務省令で定める者として、7. 引渡し時の説明に関する事項等の(2)に「特定保守製品の保守を的確に遂行することができる者に管理を委託することを予定して、特定保守製品又は特定保守製品の付属する建物を取得しようとする者」が規定されているが、例えば、不動産流動化(不動産証券化)目的で特定保守製品を含む建物の所有権を信託設定する場合、この(2)に該当するものと考えられる。

この場合の建物管理業務(特定保守製品の保守管理を含む)は、信託受益者または受益者から指図権(信託財産の管理・運用・処分に関する判断権限)を付与されたアセットマネージャーが選定(指名)したプロパティマネージャー(建物管理業者)に、信託受託者から建物管理業務を委託することが一般的である。また、信託受託者とプロパティマネージャー間のプロパティマネジメント契約(建物管理委託契約)では、プロパティマネージャーが的確に建物管理を遂行すべき能力要件や善管注意義務が規定されているため、7. 引渡し時の説明に関する事項等の(2)の典型事例であると考えられる。

経済産業省作成の説明会資料「消費生活用製品安全法の改正について」の20頁18行目には、「主務省令で定める者」として、アセットマネージャーが例示されているが、実際に保守管理業務を行うのは、アセットマネージャーが指名したプロパティマネージャーであるので、当該プロパティマネージャーも、「7. 引渡し時の説明に関する事項等」の(2)に該当することを確認したい。また、当該プロパティマネージャーも、法第32条の5第1項本文中の「主務省令で定める者」に該当することをガイドラインで明示していただきたい。

以上

社団法人 信託協会

2. 信託終了時における受益者への信託財産交付について

【該当箇所】

7. 引渡し時の説明に関する事項等

「法第三十二の五第一項本文に規定する主務省令で定める者」

(経済産業省作成の説明会資料「消費生活用製品安全法の改正について」19頁)

【意見の概要】

信託終了時に建物等を交付される受益者を「主務省令で定める者」として規定し、また、当該建物等の交付は本法上「取引」に該当しないことをガイドラインにて明示頂きたい。

【意見及び理由】

特に、不動産流動化(不動産証券化)目的で特定保守製品を含む建物の所有権を信託設定した場合には、登記簿上の所有者は形式的に信託受託者になるが、信託契約上は、信託財産の管理・運用・処分権限について、受託者に全面的な裁量権を与えているわけではなく、実質的な判断権限を有している受益者から受託者に対する指図に基づいて(指図の範囲内で)信託財産の管理・運用・処分行為が行われている。したがって、信託終了時に受託者から受益者に信託財産を交付する行為は、形式的な所有者から実質的な所有者に財産権を返還する手続きの一環であり、仮に受託者に法32条の5の引渡し時説明義務を課した場合、受託者は説明の相手方になる受益者から説明すべき内容の指図書を受け取ってから、当該受益者に同じ内容を説明し返すという循環作業を行うことに陥り、役務上も現実的ではないため、当該信託受益者は、法32条の5第1項本文に規定されている「主務省令で定める者」に該当することを省令にて規定いただきたい。

また、特定保守製品を含む建物の所有権を信託設定する行為は、信託委託者(兼受益者)と信託受託者間の新たな取引(信託契約)により、建物の所有権を委託者(兼受益者)から受託者に移転することから、法32条の5に規定する特定保守製品取引事業者の引渡し時の説明義務が生じる取引に該当するとされている。しかしながら、信託終了時に信託受託者から(信託終了時の)受益者に信託財産を交付する行為は、新たな契約締結行為を行うものではなく、すでに締結済の信託契約の約定に基づき、単に信託の清算手続きを履行するものであり、新たな取引を伴うものではないことから、法32条の5第1項本文の「売買その他の取引」には該当せず、当該信託受託者は特定保守製品の引渡しに際しての説明を要しないことをガイドラインにて明示していただきたい。

以上