

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.429
平成24年9月15日発行



おもな内容

岐阜県と「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結	2
民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進について、岐阜県での事業実施が可能となりました	4
平成24年度宅地建物取引主任者資格試験受付状況	5
6月新設住宅着工	6
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について	7
全宅保証の「手付金等保管制度」・「手付金保証制度」のお知らせ	8
身近な法律相談	10
不動産取引判例集	11
協会の動き・支部だより・会員の異動	13



社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

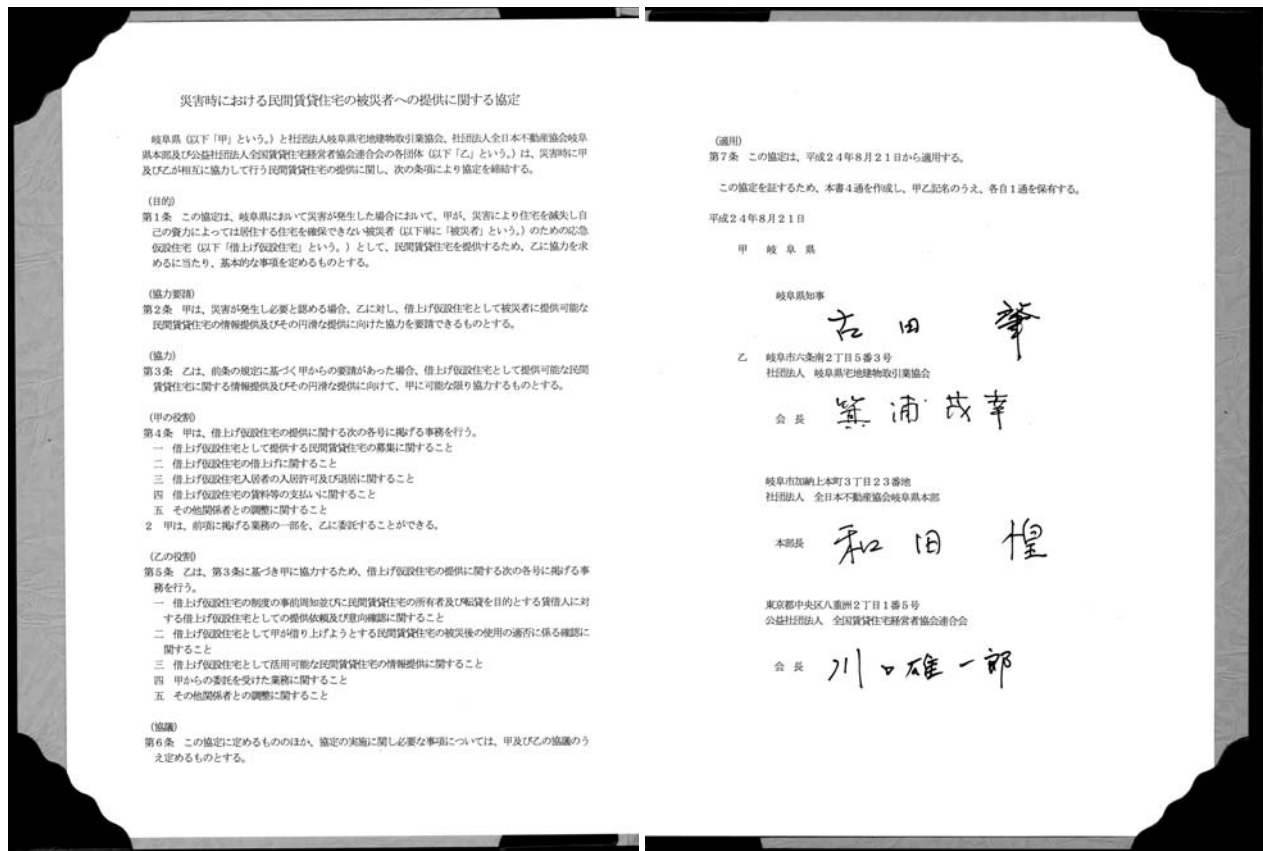
岐阜県と「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結

本会では、東日本大震災の被災県における民間賃貸住宅を応急仮設住宅として借上げ、提供する取り組みにおける課題等を踏まえ、岐阜県と被災時における民間賃貸住宅の確保と提供に関する「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を平成24年8月21日に締結しました。

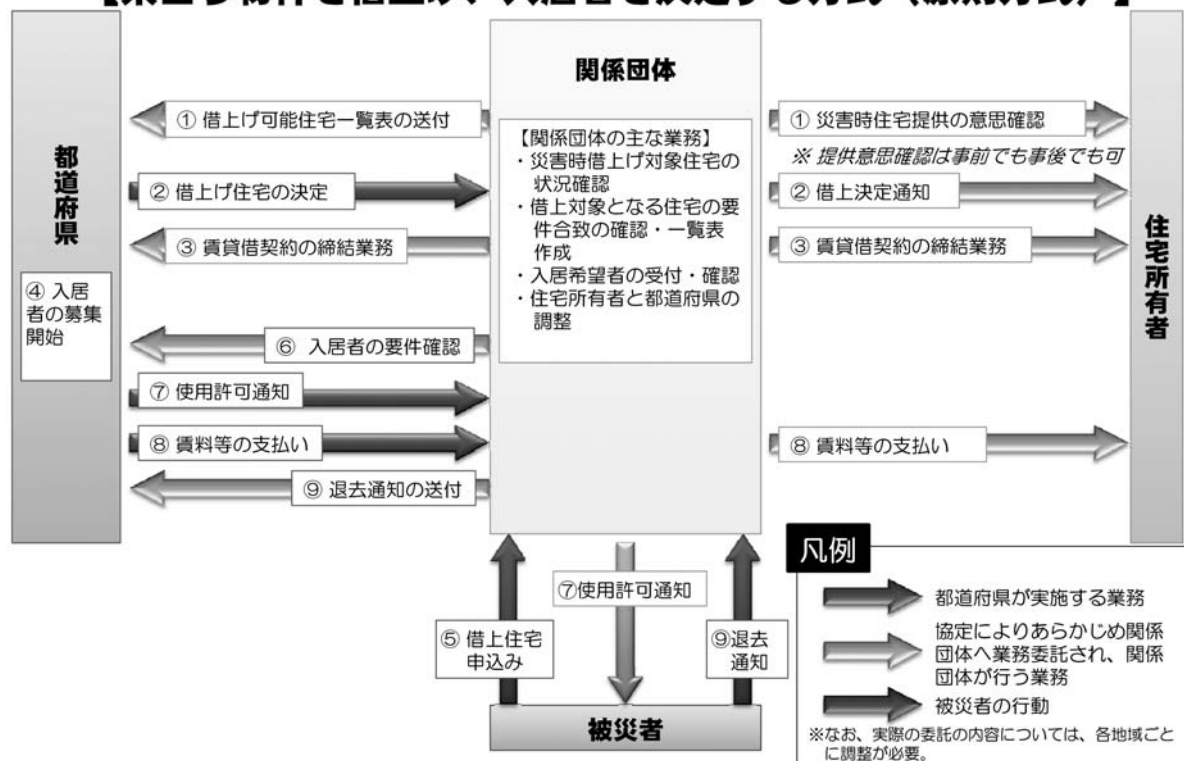
なお、協定書に規定する業務の委託内容等については、今後協議を行ってまいります。詳細が決定した際に、あらためてお知らせいたします。



※ 協定に関するスキームイメージは、次ページをご参照ください。



災害時の民間賃貸住宅の活用に係るスキームイメージ 【県自ら物件を借上げ、入居者を決定する方式（原則方式）】



① 災害時住宅提供の意思確認、借上げ可能住宅一覧表の送付（関係団体）

発災後、都道府県において応急借上げ住宅の活用を判断し、借上げ対象となる住宅の基準を定めた上で、関係団体に借上げ可能住宅一覧表の作成を依頼。関係団体は住宅所有者に対して、応急借上げ住宅として都道府県が借上げることの可否について確認し、借上げ条件に合致した物件を一覧表とし、都道府県へ提出。

→ 事前に関係団体が個別の住宅所有者の意思確認をしておくことが望ましい。

② 借上げ住宅の決定（都道府県）

都道府県において、①の一覧表の中から、借上げる住宅について決定し、関係団体へ通知。関係団体は当該決定を住宅所有者へ通知。

③ 契約締結業務

都道府県から関係団体に対し、あらかじめ契約締結業務を委託する。関係団体は、委託に基づき、借上決定を通知した住宅に係る賃貸借契約関係の書類を作成し、契約締結事務を行う。

④ 入居者の募集（都道府県）

都道府県が応急仮設住宅として借上げた物件の入居希望者を募集。

⑤ 借上住宅申込み（被災者）

被災者は都道府県の募集に対し、借上げ住宅に入居を希望する旨の申込みを関係団体を通じて行う（都道府県は関係団体に対し、あらかじめ借上申込みの取り次ぎ業務を委託する。）。

⑥ 入居者の要件確認（関係団体）

関係団体は借上げ住宅への入居申込みがあった被災者の中から、都道府県が策定した基準に基づき入居者について確認（都道府県から関係団体に対し、あらかじめ要件確認業務を委託する。）。

⑦ 使用許可通知（都道府県）

都道府県は⑥の確認を踏まえ使用許可決定を行い、関係団体へ通知する。関係団体は当該使用許可を被災者へ通知する。なお、③～⑦の期間を短くするよう、手続きを並行して進める等の工夫が必要（入居者が決定しない物件については、一定期間経過後に解約）。

⑧ 賃料等の支払い

都道府県から関係団体に対し、あらかじめ個別住宅に係る賃料支払業務を委託する。関係団体は、委託に基づき、都道府県から一括して振り込まれる賃料について、個別の住宅所有者への支払いを行う。

⑨ 退去通知

都道府県から関係団体に対し、あらかじめ被災者が退去する際の退去通知の取り次ぎを委託する。関係団体は、委託に基づき、被災者からの退去通知があった場合は、当該通知を都道府県に取り次ぐ。

※なお、実際の委託の内容については、各地域ごとに調整が必要。

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業(平成24年度国庫補助事業)について、岐阜県での事業実施が可能となりました

標記の国庫補助事業について、平成24年8月28日より岐阜県が事業実施可能地域となりました。

本事業は、既存の民間賃貸住宅の質の向上と空家の有効活用により、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることを目的に、空家のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を、国が直接補助する事業です。※事業の詳細については直接国（下記URL参照）にお問い合わせください。

1. 対象となる住宅（工事内容）

- ・実施可能区域内で（岐阜県は実施可能地域）、1戸以上の空家があること
- ・改修工事後に賃貸住宅として管理すること
- ・原則として空家の床面積が25㎡以上であること
- ・台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有すること

2. 改修工事について

空家部分又は共用部分における「耐震改修工事」「バリアフリー改修工事」又は「省エネルギー改修工事」を含む工事です。ただし、空家部分については、「バリアフリー改修工事」又は「省エネルギー改修工事」の費用のみ補助対象です。

耐震改修工事…………… 現行の耐震基準に適合させる改修工事

バリアフリー改修工事…………… 「手すりの設置」「段差の解消」「廊下幅等の拡張」「エレベータの設置」のいずれかの工事

省エネルギー改修工事…………… 「窓の断熱改修」「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」「太陽熱利用システム設置」「節水型トイレ設置」「高断熱浴槽設置」のいずれかの工事

3. 改修工事後の賃貸住宅の管理について

改修工事実施後の賃貸住宅については、10年間は次の(1)から(5)の全てに従い管理することが必要です。住宅の所有者が賃貸人でない場合は、転貸人と確認書を取り交わす必要があります。

- (1) 改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者（高齢者世帯、障害者等世帯、子育て世帯、低所得者）とすること
- (2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- (3) 地方公共団体等から要請を受けた場合、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努めること
- (4) 災害時において被災者のために提供する対象となる住宅であること
- (5) 改修工事後の家賃について、都道府県ごとに定められる家賃（岐阜県は81,000円）を超えないこと

補助事業完了後10年間は、上記3の要件すべてに該当するよう、管理をする必要があります。要件に該当しなくなった場合や、事実と異なる管理の実態が判明した場合等においては、補助金の返還対象となりますのでご注意ください。

その他制度の詳細、補助金申請手続き、補助金交付要綱等については、以下のURLをご参照ください。

【民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業HP】

<http://www.minkan-safety-net.jp/>

平成24年度 宅地建物取引主任者資格試験受付状況

平成24年度の宅地建物取引主任者資格試験の受付が、平成24年7月2日から平成24年7月31日（インターネットによる受付は7月2日から7月17日）までの間行われました。

同試験の実施機関である(財)不動産適正取引推進機構が発表した8月28日現在の受付状況では、受験申込者総数は、23万6,347名で、前年度の申込者総数23万1,596名より4,751名（対前年度比2.1%増）増加しました。申込者の内訳では、一般受講者が19万6,205名、登録講習修了者が4万142名で、一般受講者、登録講習修了者とも前年度より増加となりました。

平成24年度「宅地建物取引主任者資格試験」受付状況

都道府県	申込者数(名)			増減率(%)	都道府県	申込者数(名)			増減率(%)
	一般	講習修了者	合計			一般	講習修了者	合計	
北海道	5,424	1,204	6,628	2.1	滋賀県	1,837	344	2,181	1.7
青森県	1,022	82	1,104	▲4.8	京都府	4,299	742	5,041	0.9
岩手県	1,163	144	1,307	3.3	大阪府	16,057	3,462	19,519	1.6
宮城県	3,518	739	4,257	10.8	兵庫県	8,769	1,587	10,356	1.8
秋田県	859	110	969	12.4	奈良県	2,273	327	2,600	1.5
山形県	829	135	964	▲5.5	和歌山県	949	107	1,056	11.6
福島県	1,845	243	2,088	9.7	鳥取県	388	46	434	4.8
茨城県	3,045	554	3,599	4.6	島根県	615	74	689	▲1.0
栃木県	2,176	353	2,529	0.1	岡山県	2,392	414	2,806	5.4
群馬県	2,325	384	2,709	2.6	広島県	3,855	669	4,524	4.7
新潟県	2,081	295	2,376	2.5	山口県	1,269	252	1,521	1.0
山梨県	932	93	1,025	▲0.7	徳島県	715	103	818	1.4
長野県	2,131	309	2,440	3.4	香川県	1,169	157	1,326	5.9
埼玉県	13,790	3,159	16,949	2.4	愛媛県	1,572	242	1,814	5.1
千葉県	11,095	2,441	13,536	1.9	高知県	543	87	630	4.0
東京都	36,506	9,074	45,580	2.6	福岡県	8,735	2,079	10,814	1.1
神奈川県	17,943	4,421	22,364	0.3	佐賀県	755	97	852	▲1.3
富山県	918	215	1,133	3.1	長崎県	1,319	207	1,526	▲0.3
石川県	1,278	252	1,530	▲1.7	熊本県	2,120	346	2,466	4.4
福井県	616	74	690	▲4.0	大分県	1,185	187	1,372	5.8
岐阜県	2,409	336	2,745	1.8	宮崎県	1,060	187	1,247	▲1.8
静岡県	4,706	745	5,451	▲2.6	鹿児島県	2,019	279	2,298	1.2
愛知県	10,903	2,036	12,939	1.8	沖縄県	2,830	460	3,290	1.3
三重県	1,966	289	2,255	0.8	合計	196,205	40,142	236,347	2.1

6月新設住宅着工

国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比0.1%増の2万6,971戸と3カ月連続の増加、貸家が同3.3%増の2万6,976戸と6カ月連続の増加となったものの、分譲住宅が同7.2%減の1万7,724戸と5カ月ぶりの減少となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同0.2%減の7万2,566戸と5カ月ぶりの減少となった。着工床面積は、同0.4%減の653万4千㎡となり、こちらも5カ月ぶりの減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は83万7千戸となった。持ち家では、公的資金分が同18.0%減の3,414戸と10カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同3.5%増の2万3,557戸と6カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

貸家では、公的資金分が同14.5%減の3,480戸と3カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同6.6%増の2万3,496戸と6カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

分譲住宅では、戸建て住宅が同4.4%増の1万647戸と2カ月連続の増加となったものの、マンションが同20.2%減の7,036戸と2カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同14.6%減の551戸、貸家が同21.2%減の204戸、分譲住宅が同20.6%減の139戸と減少となったため、岐阜県全体では、同16.9%減の897戸と先月の増加から再び減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同3.0%減の6,111戸、貸家が同4.7%減の9,121戸、分譲住宅が同11.9%減の9,510戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同7.0%減の2万4,991戸となった。

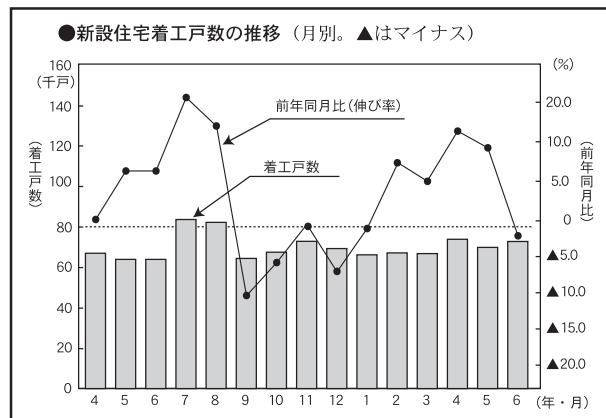
中部圏では、持ち家が同5.1%減の4,140戸、貸家が同2.2%減の2,332戸、分譲住宅

が同2.9%減の1,719戸と全利用関係別で減少となったため、中部圏全体では同4.1%減の8,201戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同7.8%減の3,275戸と減少となったものの、持ち家が同0.9%増の3,299戸、貸家が同6.7%増の4,095戸と増加となったため、近畿圏全体では同1.3%増の1万845戸となった。

建築工法別では、戸建て系商品を中心とするプレハブの持ち家が同4.2%減の4,738戸、貸家が同1.2%減の6,290戸、分譲住宅が同2.8%減の457戸と減少となったため、全体では、同2.4%減の1万1,524戸と6カ月ぶりの減少となった。

2×4では、持ち家が同5.4%増の2,846戸と増加となったものの、貸家が同4.0%減の4,469戸、分譲住宅が同6.2%減の1,332戸と減少となったため、全体では、同1.7%減の8,655戸と5カ月ぶりの減少となった。



住宅瑕疵担保履行法による第6回届出手続き等について

住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日ごとに許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

平成24年9月30日には、第6回の届出基準日が到来しますので、届出が必要となる事業者の方は、基準日から3週間以内に必ず届出を行って頂きますようよろしくお願いします。

住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

1. 届出の時期について

年2回の基準日（9月30日・3月31日）から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
9月30日	10月1日～10月21日
3月31日	4月1日～4月21日

※ 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

2. 届出書類について

1) 届出様式の種類について

① 届出書

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書（規則別記第一号様式（建設業）・第七号様式（宅建業））

② 引渡し物件一覧表

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（規則別記第一号の二様式（建設業）・第七号の二様式（宅建業））

③ 添付書類

- ・住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約を証する書面（保険の場合）
- ・住宅建設（販売）瑕疵担保保証金に係る供託書の写し（供託の場合）

※ 保険の場合②③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省のホームページよりダウンロード出来ます。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

3. 注意点

- ① 一度届出を行った場合、基準日前6ヶ月間に新築住宅の引き渡しが無い場合でも、最初の届出後10年間は基準日ごとに届出が必要です。
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

【問い合わせ先】

- ◎大臣免許宅建業者・大臣許可建設業者
中部地方整備局建設産業課 TEL 052-953-8572
- ◎岐阜県知事免許宅建業者
岐阜県都市建築部建築指導課 TEL 058-272-8680
- ◎岐阜県知事免許許可建設業者
岐阜県都市整備局建設政策課 TEL 058-272-8504

[infomation] インフォメーション

全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

1. 完成物件の場合の保全措置（業法第41条の2）

●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の10%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。次ページにある取扱機関のほか、完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます。その制度が手付金等保管制度です。

●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
- ③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
- ④ 受領しようとする金員の合計額（すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額）が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること

●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き（登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む）が済むまで保管します。

●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくこととなります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●保管料

保管料はかかりません。

●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にごございますので、ご希望の方はご連絡ください。

●業務フロー

- (1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
- (2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
- (3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
- (4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
- (5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
- (6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
- (7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
- (8) 保証協会から売主に手付金等を返還

2. 未完成物件の場合の保全措置（業法第41条）

宅地建物取引業法第41条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の5%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料がかかります。

国土交通大臣が指定する者は、以下のとおりです。

- 全国不動産信用保証(株) 名古屋営業所
名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル内 TEL 052-241-6210
- 不動産信用保証(株)
東京都港区赤坂2-17-47 TEL 03-5562-7180
- 住宅産業信用保証(株)
東京都新宿区新宿1-20-13 TEL 03-5368-1340
- 東京不動産信用保証(株)
東京都渋谷区代々木2-11-12 TEL 03-3370-6188
- 西日本住宅産業信用保証(株)
大阪市中央区瓦町4-4-8 TEL 06-4706-2103

全宅保証の「手付金保証制度」のお知らせ

手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、
全宅保証独自のシステムです。

1. 手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで1,000万円または売買代金の20%に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

2. 申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書（手付金保証付証明書交付申請書・確約書）を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

3. 利用条件

利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

- (1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
- (2) 建物または660㎡以下の宅地（登記簿上の地目が宅地）であること
- (3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
- (4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
- (5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
- (6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
- (7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
- (8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

4. 業務フロー

- (1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。

- ① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
- ② 売買契約書の写し
- ③ 手付金領収書の写し
- ④ 登記簿謄本の写し
- ⑤ 郵便切手（必要分）
- ⑥ その他地方本部が必要とする書類

- (2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

【手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】

(社)全国宅地建物取引業保証協会 岐阜本部

TEL 058-275-1199

身近な法律相談

(社)岐阜県宅地建物取引業協会
顧問弁護士 畑 良平



私道について

土地・建物の取引をする場合、あるいは建物を建てる時に道路の問題に突き当たります。今回は、私道についてお話させて貰います。

1 私道とは何か

私道とは、公道と異なり、通常、私人が自らの費用で築造し、その敷地について所有権を持ち、その管理もその者の責任に任されるものをいいます。そこには、しばしば通行権の有無が問題になったりしています。民法の規制を受けることとなりますが、全く公法上の規制を受けない訳ではなく、建物を建てる時には建築基準法上の規制が私道にも及んできます。

2 私道の通行権について

(1) 囲繞地（イニョウチ）通行権

公路に通じていない土地（袋地）の所有者が、その袋地を囲んでいる土地（囲繞地）の所有者（Aさんとします）の承諾なしで通行し、公路まで出る権利をいいます。法律上の権利ではありますが、通行の場所及び方法は、Aさんにとって最も損害の少ない場所と方法によらなければなりません。この囲繞地通行権は、原則として対価を支払わなければならない、これを償金と呼びます。では、この償金を未払いの場合、どうなるかですが、AさんはBさんに償金の支払請求ができますが、Bさんの通行そのものを拒否することはできません。

(2) 通行地役権（ツウコウチエキケン）

他人の土地（Aさんの土地）を自分の土地（Bさんの土地）のために通行の用を供する権利をいいます。Aさんの土地を承役地、Bさんの土地を要役地といいます。この通行権は、主には設定契約、または永年に亘る使用にて時効取得によって生じます。Aさんが土地を売却してCさんの所有になった時に、Bさんがこの通行権をCさんに対して主張するためには予め登記しておく必要があります。

(3) 賃貸借、使用貸借等の契約による通行権

前記の例で言うと、AさんとBさんの契約によって通行できる権利を創出することになります。対価を払う場合が賃貸借で、払わない場合が使用貸借です。

(4) 慣習上の通行権

永年に亘ってAさんの土地を通行した結果、通路となった場合には慣習上の権利として尊重すべきという見解があります。前述のとおり、一定の要件の下に通行地役権を時効取得する場合もあります。

3 建築基準法での私道の扱いについて

建築基準法では、土地に建物を建てる場合には、その敷地が道路と接していなければならない（これを「接道義務」といいます）とされています。すなわち、建物の敷地は原則として幅員4メートル以上の道路に2メートル以上接していなければならないとされています（同法43条）。同法では、建築基準法上の私道とされるためには原則として①「道路位置指定」を受けるか、②「2項道路（同法42条2項）」である必要があります。

(1) 道路位置指定とは、市町村長もしくは県知事に対して申請し、行政処分にて建築基準法上の道路と指定されたものをいいます。道路位置の指定を受けるためには、道路の幅員が4メートル（場合によっては6メートル）以上なければなりません。

(2) 2項道路（みなし道路）とは、建築基準法が施行された昭和25年11月23日の時点にて、既に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道路で、市町村長あるいは県知事が指定したものをいいます。同法42条2項に定められているので2項道路と呼ばれています。

4 最後に

建物を建てる場合、またはそれを目的にして土地を購入する場合には、現地の道路状況をチェックする必要がありますので気を付けて下さい。次回は「境界」についてお話したいと考えています。

以上



いわゆる公図混乱地域における土地を購入した買主が公図上の土地所有者から土地明渡しを求められたことから、売主及び仲介業者に対し契約解除、損害賠償等を求めた事案において、将来所有権をめぐる紛争が生じる可能性が存することは瑕疵であるとして、仲介業者に対する説明義務違反を理由とする損害賠償請求の一部を認め、売主に対する契約解除及び損害賠償請求等は、当該瑕疵は売買目的を達成できない程ではなく、また損害賠償請求権は除斥期間経過により消滅しているとしてその請求を棄却した事例
(東京地裁 平22年3月9日判決)

【事案の概要】

売主Y1は昭和36年に購入し使用していた本件土地「地番㊦」（概略図参照）について、平成12年5月に仲介業者Y2の媒介にて買主Xに2,200万円で売却した。

ところが、平成19年7月、本件土地の隣地「地番㊧」を平成19年1月に購入したAより、本件土地の大部分が公図上「地番㊧」に含まれているとして、本件土地の明渡し及び同年2月より本物件明渡しまで月15万円の割合による賃料相当損害金の支払いを求める通知書がX宛てに送付された。

XはY1に対し、「①本件売買は詐欺である。②本件土地の登記移転義務の債務不履行がある。③本件土地は全部他人物又は一部他人物であり担保責任がある。④本件土地において公図と現況に齟齬があることは瑕疵である。」を理由として本件契約を取消し又は解除をしたとし、Y2に対しては、本件売買において本件土地の権利関係に問題があること等をXに説明する仲介業者としての義務を怠ったとして、売買代金相当額その他の取引費用合計2,298万円余の損害賠償及び遅延損害金の支払を求めた。

【判決の要旨】

裁判所は以下のように判示し、XのY1に対する請求を棄却し、Y2に対する請求を一部容認した。

(1) Y1の本件売買に係る欺罔行為・債務不履行の有無、他人物売買か否か

Y1は、本件土地を「地番㊦」の土地であるとして購入し本件売買に至るまで、約40年間にわたり周辺土地所有者との所有権紛争もなく本件土地を使用していたと認められる。

周辺の状況により本件土地は「地番㊦」か「地番㊧」のいずれかの可能性が高いが、公図、住宅地図、航空写真を比べると、公図上の「地番㊦」及び「地番㊧」の土地の形状は、現在の土地使用状況と明らかに異なっており、公図上の土地の位置関係及び形状がその権利関係を正確に反映しているとはいえない。また、本件土地の地番が㊦ではなくY1が本件土地の所有権を有していなかったとする証拠はない。

したがって、X主張の欺罔行為、債務不履行があったとは認められないし、他人物売買であったとも認められない。

(2) 土地瑕疵の存否とY1の瑕疵担保責任

本件土地の地番が㊦か㊧か確定できないこと、Xが「地番㊧」の土地の登記を有するAから本件土地の明渡し等を請求されていることから、本件売買当時、本件土地は将来所有権紛争が生じる可能性があったものであり、売買取引をするについて通常有すべき性能を備えていないも

のであったといえるから、本件土地には瑕疵があったものと認められる。

しかし、Xは本件土地において駐車場業を営み収益を得ていること、本件土地の所有権紛争は本件売買から7年が経過しAがXに前記通知書を送付したところから顕在化したものであることから、当該瑕疵は売買目的を達成できない程のものとは認め難い。

また、平成17年9月の本件土地の隣地建物の裁判所執行官の現況調査において、Xは公図との齟齬を認識したと認められ、その後1年以内に損害賠償の請求をしなかったのであるから、除斥期間経過により損害賠償請求権は消滅したものとわざるを得ない。

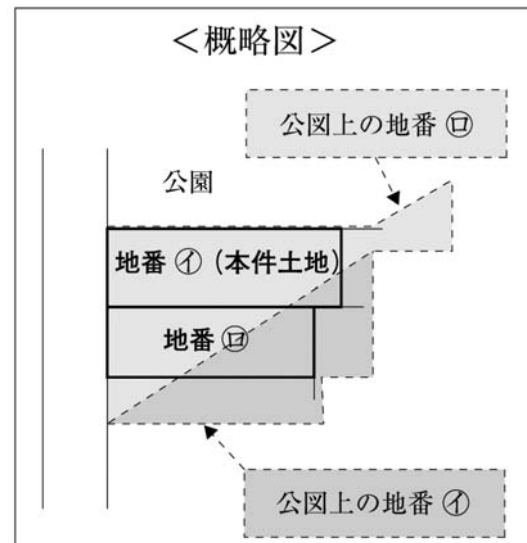
(3) Y2の説明義務違反の存否

Y2は、本件売買の仲介業務を受託した不動産業者であるから、本件土地の権利関係に疑義が生じるおそれのあることを認識した場合、これをXに説明する注意義務を負っていたと認められる。Y2は、Xに本件土地周辺の公図及び現況求積図を手渡したものの、将来所有権をめぐる紛争が生じる可能性が存することを説明しなかったのであるから、仲介契約に基づく注意義務を怠ったものと認められる。

(4) Xの損害及び結論

Xは本件土地の所有権紛争に直面しており、建物の建築、本件土地の転売等の行為を一定の限度で事実上制限されるという損害を被っている一方、売買後約7年間にわたり本件土地を使用し現在も駐車場として収益をあげていることを考慮すると、Y2の債務不履行によるXの損害額は、本件売買代金の3割に相当する660万円であると認められる。

以上により、XのY1に対する請求は理由がないのでこれを棄却し、XのY2に対する請求は、660万円及び遅延損害金についてこれを認める。



【まとめ】

公図が混乱している地域の不動産仲介は、本裁判例のように買主が将来権利関係の紛争に巻き込まれる可能性があることから、「売主に公図の訂正・隣地との境界確定などを求め、権利関係が明確であることを確認して取引をする。やむを得ず当該状況での取引とする場合は、紛争対応可能な買主に限り、重要事項説明書等で紛争の危険性について十分説明した上での取引とする」など慎重に対応することが必要であろう。

免許更新の手続きはお早めに!!

免許更新の手続きは、有効期間満了日の90日前から30日前までの間に申請して下さい。
免許更新手続きを忘れて免許が失効しますと、宅建業を営むことができなくなりますのでご注意ください。

協 会 の 動 き

8月3日

- ・第1回中濃ブロック統一研修会

8月6日

- ・第1回飛騨ブロック統一研修会

8月7日

- ・(社)中部圏不動産流通機構第2回総務・財政委員会

名古屋市：山本常務理事出席

8月8日

- ・第1回西濃ブロック統一研修会

8月10日

- ・東海不動産公正取引協議会調査指導・広報合同委員会

名古屋市：高田常務理事出席

- ・東海不動産公正取引協議会調査指導業務に関する研修会

名古屋市：高田常務理事、神山・田中(義)・武田理事、磯西職員出席

- ・第2回総務・財務合同委員会
報告事項

- (1) 入退会状況について
 - (2) 財務状況について
 - (3) 会費納入状況について
- 協議事項

- (1) 移行認定申請について
- (2) 移行に伴う規程の整備について

8月15日

- ・宅建ぎふNo.428号発行

8月21日

- ・第4回常任理事(幹事)会
報告事項

- (1) 入退会状況について
- (2) 財務状況について
- (3) 会費納入状況について
- (4) 平成24年度巡回調査の実施について
- (5) 不動産相談員の委嘱及び相談業務研修会の開催について
- (6) 基礎教育研修会(上期)の開催について
- (7) 宅建試験受付状況について
- (8) 保留地処分の情報提供及び媒介に関する協定について
- (9) 全宅連平成25年度税制改正に関する提言書について

(10) 理事(幹事)の退任について

協議事項

- (1) 災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定等について
- (2) 岐阜市中心商店街の「空き店舗」等の情報提供に関する協定について
- (3) 移行認定申請について
- (4) 移行認定申請に伴う諸規程の整備について
- (5) 第4回理事(幹事)会について

・応急仮設住宅供給体制整備にかかる協定締結式

岐阜市：箕浦会長、桑原・東副会長、瀬上常務理事、加納事務局長出席

8月22日

- ・全宅連・全宅保証都道府県会長・本部長会議
宮城：箕浦会長出席

8月23日

- ・宮城県内視察・訪問
宮城：箕浦会長出席
- ・第1回岐阜市安全・快適居住支援協議会
岐阜市：高田常務理事、加納事務局長出席
- ・弁護士相談

8月24日

- ・岐阜県居住支援協議会設立準備会
岐阜市：加納事務局長出席

8月27日

- ・第2回県営北方住宅跡地処分方法等検討会議
岐阜市：箕浦会長出席
- ・第2回人材育成委員会
報告事項

(1) 第1回県下統一研修会実施結果について
協議事項

- (1) 第2回県下統一研修会について
- (2) 宅建試験実施体制について

8月28日

- ・会計指導

8月29日

- ・(財)不動産適正取引推進機構試験事務説明会
東京：大橋、岡戸、磯西職員出席

8月30日

- ・相談業務研修会
岐阜産業会館

支 部 だ よ り

岐阜中支部

8月7日
巡回相談（岐阜市役所）
8月8日
巡回調査説明会
8月14日
巡回相談（岐阜市役所）

岐阜南支部

8月1日
巡回相談（各務原市役所）
8月15日
巡回相談（羽島市役所）
8月21日
巡回相談（岐阜市役所）
第3回情報提供委員会
8月27日

新規入会者事務所調査

岐阜北支部

8月20日
第4回幹事会
8月23日
支部研修会
8月28日
巡回相談（岐阜市役所）

西濃支部

8月3日
不動産無料相談打合せ会
（海津市平田庁舎）

中濃支部

8月7日
巡回相談（美濃市福社会館）

8月23日
第3回幹事会

東濃支部

8月20日
役員・地区役員合同役員会
8月23日
第4回役員会
8月29日
新規入会者事務所調査
8月31日
入会審査会

飛騨支部

8月24日
第3回役員会

会 員 の 異 動

入 会 者（会員名簿に貼付けしてご利用頂けます。）

免許番号 免許年月日	商号又は名称	代 表 者 (政令使用人)	専任の取引主任者	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜中支部】

(1) 4705 24. 6. 26	ア ク ロ ス 不 動 産	松 野 幸 代	松 野 幸 代	058-262-2890 058-262-2870	岐阜市明德町1	500- 8813
-----------------------	---------------	---------	---------	------------------------------	---------	--------------

【岐阜南支部】

(1) 4708 24. 6. 28	奈 良 屋 建 設 (有)	伊 藤 公 也	日 置 敏 貴	058-271-5314 058-271-5357	岐阜市茜町32-1	500- 8284
-----------------------	---------------	---------	---------	------------------------------	-----------	--------------

【西濃支部】

(1) 4700 24. 5. 21	(株) 泉 不 動 産	吉 野 孝 澄	上 田 章 二	0584-23-3427	不破郡垂井町1529-1	503- 2121
(1) 4712 24. 7. 11	中 日 建 設 (株)	富 田 典 子 (富 田 三 郎)	富 田 三 郎	0584-22-1522 0584-22-0970	不破郡垂井町綾戸328-2	503- 2112

【中濃支部】

(3) 4130 22. 11. 30	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク関店	吉 本 裕 行 (松 尾 竜 也)	松 尾 竜 也	0575-29-6464 0575-29-6465	関市栄町5-1-95	501- 3253
------------------------	---------------------------------	----------------------	---------	------------------------------	------------	--------------

【東濃支部】

(1) 4706 24. 6. 27	早 川 建 築 (株)	早 川 和 男	早 川 和 男	0573-72-3365 0573-72-2139	中津川市福岡1693	508- 0203
-----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	------------	--------------

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
東濃	(有) 岐阜ホーム	工藤 洋子	土岐市泉町定林寺687-1	廃業	80
飛騨	岡崎木材工業(株)	岡崎 秀典	下呂市小坂町門坂221	破産	88

変更事項 (8月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	(有) アート住研	F A X	058-277-6701	058-215-0086	8
岐阜中	ぎふ農業協同組合	代表者	上松忍	櫻井宏	9
岐阜中	ぎふ農業協同組合 不動産センター	代表者	上松忍	櫻井宏	9
岐阜中	ぎふ農業協同組合 北長森支店	代表者	上松忍	櫻井宏	9
岐阜中	ぎふ農業協同組合 市橋支店	代表者	上松忍	櫻井宏	9
岐阜中	ぎふ農業協同組合 芥見支店	代表者	上松忍	櫻井宏	9
岐阜中	賛 頌 企 画 (株)	専任主任者	野首勉	宇佐見祐子	9
岐阜南	ぎふ農業協同組合 三里支店	代表者	上松忍	櫻井宏	16
岐阜南	ぎふ農業協同組合 茜部支店	代表者	上松忍	櫻井宏	16
岐阜南	ぎふ農業協同組合 竹鼻支店	代表者	上松忍	櫻井宏	19
岐阜南	ぎふ農業協同組合 鶴沼支店	代表者	上松忍	櫻井宏	21
岐阜南	ぎふ農業協同組合 不動産センター各務原	代表者	上松忍	櫻井宏	21
岐阜南	(株) 伊 田 屋 岐阜支店	代表者	河尻卯吉	河尻吉雄	25
岐阜南	ぎふ農業協同組合 岐阜南支店	代表者	上松忍	櫻井宏	25
岐阜北	ぎふ農業協同組合 鷺山支店	代表者	上松忍	櫻井宏	28
岐阜北	ぎふ農業協同組合 黒野支店	代表者	上松忍	櫻井宏	28
岐阜北	ぎふ農業協同組合 島支店	代表者	上松忍	櫻井宏	28
岐阜北	ぎふ農業協同組合 三輪支店	代表者	上松忍	櫻井宏	28
岐阜北	ぎふ農業協同組合 高富支店	代表者	上松忍	櫻井宏	32
岐阜北	ぎふ農業協同組合 穂積支店	代表者	上松忍	櫻井宏	33
岐阜北	ぎふ農業協同組合 北方支店	代表者	上松忍	櫻井宏	36
西濃	矢 橋 林 業 (株) 木材事業本部住宅部	専任主任者		岡本卓也	45
中濃	(株)ハウジングイースト	専任主任者		井戸信吾	61
中濃	(株)ハウジングイースト 桜ヶ丘営業所	専任主任者	鈴木基之		61
東濃	(株)K's-corporation	所在地	〒509-6103 瑞浪市稲津町小里1173-4	〒509-6116 瑞浪市南小田町3-319	78
		F A X	0572-68-2205	0572-68-1200	
東濃	(有) 岐阜ホーム	代表者	工藤千尋	工藤洋子	80
飛騨	(株) 洞 口 不 動 産	代表者	洞口茂	洞口航	85
飛騨	(株) 伊 田 屋	代表者	河尻卯吉	河尻吉雄	88

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。

『訃報』

謹んで哀悼の意を表し、ご冥福をお祈りします。

支部	商号	代表者氏名	逝去者氏名	続柄	逝去年月日
東濃	(有) 岐阜ホーム	工藤 千尋	工藤 千尋	本人	平成24年 7月13日
西濃	勢 濃 工 業 (株)	伊藤 源一	伊藤 源一	本人	平成24年 8月 1日



ハトマークは、私達がこれから目指していくべき姿の象徴です。2羽の鳩は会員とユーザーの信頼と繁栄を意味しています。

また、使用されている色については、赤色は「太陽」を、緑色は「大地」を、そして白色は「取引の公正」を表しています。

マークの上にある“REAL PARTNER”は、会員とユーザーが“REAL PARTNER”となり、「信頼の絆」が育まれるようにとの願いをシンボルマークに込めたものです。

不動産に関するご相談は、不動産無料相談所へ

本会では、本部、各支部事務所に不動産無料相談所を設置し、不動産取引に関するご相談、ご質問にお応えしています。

【本部無料相談所】 来館による相談は事前に電話でご予約ください。
所在地 岐阜市六条南2-5-3 岐阜県不動産会館
電話番号 058-275-1551
実施日時 毎週月曜日～金曜日（祝祭日、本会の指定する日を除く。）
午前10:00～12:00 午後1:00～4:00
弁護士相談 事前に電話でご予約ください。
毎月第3木曜日 午後1:30～4:00（予約制）

【支部無料相談所】 事前に電話でご予約ください。
実施日時 毎週月曜日～金曜日（祝祭日、本会の指定する日を除く。）
午前10:30～12:00 午後1:00～3:30

支部名	所在地	電話番号
岐阜中支部	岐阜市金園町5-26-5	058-248-6691
岐阜南支部	羽島郡岐南町下印食3-47	058-274-8899
岐阜北支部	岐阜市福光東1-25-1 白木ビル2F	058-295-1982
西濃支部	大垣市住吉町5-11 オノデン住吉ビル2F	0584-73-2300
中濃支部	美濃加茂市太田本町1-1-20 美濃加茂商工会館1F	0574-23-1800
東濃支部	土岐市泉梅ノ木町2-9-2 陶都信用農業協同組合 泉梅ノ木支店2F	0572-55-7218
飛騨支部	高山市総和町2-58-5	0577-36-1396

安心・安全な不動産取引をサポートする
不動産の総合情報サイト

“ハトマークサイト岐阜”
<http://www.gifu-takken.or.jp>

平成24年8月31日現在
所属会員 1,210名

発行所

岐阜市六条南二丁目5番3号（岐阜県不動産会館）
社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部
電話 058(275)1551 FAX 058(274)8833

(発行人)
会長・本部長 箕浦 茂 幸
(編集責任者)
情報提供委員長 瀬上 直 樹