

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.436
平成25年4月15日発行



おもな内容

ご挨拶 会長 箕浦茂幸	2
「公益社団法人」移行のお知らせ	3
1月新設住宅着工	4
「本人確認記録様式」の改訂のお知らせ	5
「登記手数料」改定のお知らせ	5
「登記情報提供サービス利用料金」改定のお知らせ	6
「手付金等保管制度」・「手付金保証制度」のお知らせ	6
美濃加茂市からのお知らせ	8
岐阜県暴力追放だより	9
身近な法律相談	10
不動産取引判例集	11
第6回理事会・幹事会報告	13
協会の動き・支部だより・会員の異動	14



公益社団法人 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



ご挨拶

公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会

会長 箕浦 茂幸

昨年末に第2次安倍内閣が誕生いたしました。景気回復、デフレ脱却のために、アベノミクスと言われる三本の矢を打ち込み、特に第1の強力な金融緩和によるデフレ政策が叫ばれて以来、株、不動産の動向に注目が集まっており、業界として慎重な対応が求められております。

さて、新年度を迎え、政治経済の変化の兆しを受け、本会が長年に亘り努力してまいりました公益社団の認定については、岐阜県知事より正式に認定書をいただきました。会員皆様にご報告いたしますとともに、心から感謝と御礼を申し上げます。

いよいよ4月1日よりスタートします公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会は、先人先輩による積年の社会貢献の財産と歴史の重みを背に新しい時代に一步を踏み出す責任を痛感いたすものです。

新時代に向け、本会の本部、傘下の7支部の役割と事業の分掌等について、前年より事業全体を(1)消費者保護の分野、(2)消費者への情報提供、(3)本会会員等の人材育成、(4)収益事業に関する分野、(5)共益組織充実に関する分野、(6)法人管理の6分野に精査しております。

公益社団初年度、特に強調いたしますのは、住生活環境向上策、消費者擁護の増進、会員の経営基盤強化のための人材育成として、従業者の教育研修、資格制度への取り組みです。

昨年秋、素晴らしい出来事がありました。京都大学の山中教授がノーベル生理学・医学賞を受賞されたことです。これまでと一味違うものがあり、とてもさわやかで身近に感じられたのです。なぜでしょうか。開発されたIPS細胞、万能細胞がさわやかだったわけではなく、その因は、先生の研究の姿勢や人柄にあったと思います。「ノーベル賞も私にとっては過去形になりますので、また一生懸命研究をやっていきたい。」という名台詞を残し、真実を追求し、一人孤高の道を行くという、そんな雰囲気とは全く違ってきます。

重症の患者さんを救う再生医療のために、難病治療のために新薬の開発という具体的に「利他の心」の姿勢が際立っていたのです。IPS細胞の研究は、ご自身の知的探求のためでもあり、仕事のためでもあるでしょう。しかしそれ以上に、病に苦しむ患者のためということが、その語りから伝わってきます。つまり世のため、人の役に立ちたいという強い思いが、先生の受賞を「さわやかで身近なもの」として感じたのです。

翻って、本会は公益社団として生まれ変わりました。山中教授のさわやか受賞の真髓こそが「利他の心」です。県下会員皆様には、この精神を運営基本理念として賛意をいただき、スタートに際し力強く歩み、一致団結すべく一層のご協力をお願いいたします。

「公益社団法人」 移行のお知らせ

本会は平成22年の通常総会において「公益社団法人」移行認定を目指す旨の決議をし、平成24年度通常総会において定款変更の決議を受け、9月12日に岐阜県知事宛移行認定申請を行いました。

その後、岐阜県公益認定等審議会において審査された結果、11月26日に「公益認定基準に適合する。」との答申がなされ、平成25年3月22日に岐阜県知事より認定書の交付を受け、平成25年4月1日より、「公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会」として新たにスタートいたしました。



今後は「公益社団法人」として、宅地建物取引の安全・公正を確保し、一般消費者の利益の擁護と増進を図るとともに、地域社会の健全な発展に寄与するため、以下の3つの事業を柱とし、事業運営を行っていくこととしております。

1. 取引に関する相談・助言及び宅地建物取引業法等の法令遵守指導
2. 安心安全な取引のための知識及び情報を提供する事業
3. 適正な宅地建物取引を担う専門家としての人材の育成を図る事業

以上、会員皆様にご報告申し上げますとともに、今後とも本会の会務運営に一層のご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

会員の皆様へ

平成25年4月1日の公益社団法人移行に伴い、広告等において、本会の名称を使用される場合は、「公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会」と記載頂きますようお願いいたします。

また、本号に同封の店頭用「ハトマーク」ステッカー、「ハトマークサイト岐阜」ステッカー、「倫理綱領」については、貼り替えをお願いします。なお、報酬額表につきましては、平成26年4月に消費税率の改定が予定されていることから、報酬額告示改定時に配付を予定しています。（公益社団法人名の報酬額表を希望される方には、有償頒布にて対応させていただきます。）



岐阜県宅地建物取引業協会



※ 本会が策定する下記の諸用紙等の交換を希望される会員の方は、お手数ですが所属支部までお申し出ください。

- ・ 専任宅地建物取引主任者票
- ・ 会員証
- ・ 研修手帳カバー(会員用)

1月新設住宅着工

国土交通省がまとめた1月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比8.6%増の2万3,561戸と5カ月連続の増加、貸家が同1.6%増の2万4,649戸と5カ月連続の増加、分譲住宅でも同5.0%増の2万794戸と5カ月連続の増加となったため、1月の新設住宅着工戸数全体では、同5.0%増の6万9,289戸と5カ月連続の増加となった。着工床面積は、同7.2%増の611万4千㎡となり、こちらも5カ月連続の増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は86万3千戸となった。持ち家では、民間資金分が同8.9%増の2万316戸と5カ月連続の増加、公的資金分でも同7.0%増の3,245戸と先月の減少から再び増加となったため、全体でも増加となった。

貸家では、公的資金分が同20.6%減の2,086戸と先月の増加から再び減少となったものの、民間資金分が同4.3%増の2万2,563戸と5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、マンションが同1.0%減の1万67戸と先月の増加から再び減少となったものの、戸建て住宅が同10.1%増の1万561戸と5カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、分譲住宅が同3.8%減の125戸と減少となったものの、持ち家が同30.4%増の450戸、貸家が同53.0%増の283戸と増加となったため、岐阜県全体では、同29.8%増の858戸と5カ月連続の増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同16.0%増の5,908戸、貸家が同3.9%増の9,392戸、分譲住宅が同13.6%増の1万1,285戸と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同10.5%増の2万6,665戸となった。

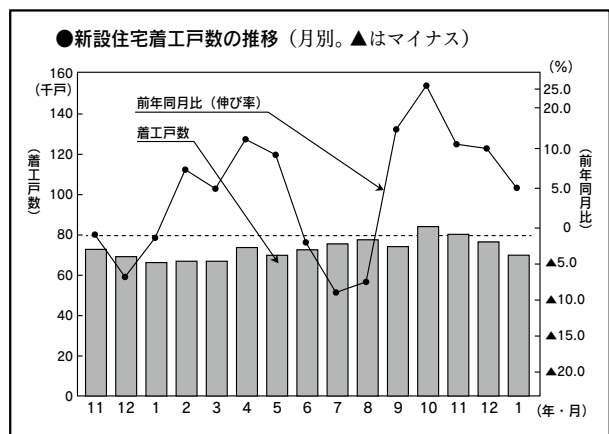
中部圏では、持ち家が同18.7%増の4,057戸、貸家が同7.2%増の2,636戸、分譲住宅が

同17.5%増の1,889戸と全利用関係別で増加となったため、中部圏全体では同14.5%増の8,606戸となった。

近畿圏では、貸家が同0.9%増の3,445戸と増加となったものの、持ち家が同1.5%減の2,791戸、分譲住宅でも同16.4%減の3,849戸と減少となったため、近畿圏全体では同6.9%減の1万112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分譲住宅が同14.0%減の450戸と減少となったものの、持ち家が同7.8%増の4,973戸、貸家が同4.9%増の6,263戸と増加となったため、全体では、同5.4%増の1万1,710戸と5カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同13.4%増の2,386戸、貸家が同7.9%増の4,497戸、分譲住宅が同9.7%増の1,261戸と増加となったため、全体では、同9.7%増の8,158戸と5カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

「本人確認記録様式」の改訂のお知らせ

改正犯罪収益移転防止法が4月1日より施行されたことに伴い、全宅連策定書式ダウンロードサイト（会員専用）で提供してまいりました「本人確認記録様式」は下記ホームページに移転しました。

同ページから、犯罪収益移転防止法の規定に基づく「確認記録」、「取引記録」の参考様式、取引時確認を行うに当たり、顧客又は法人の代表者等から取引を行う目的、職業又は事業の内容等について申告を受ける方法として、顧客又は法人の代表者等に記入していただく場合の顧客カードの参考様式等がダウンロードできます。

なお、同ページには、全宅連策定書式ダウンロードサイト（会員専用）からもリンクしています。

○ 犯罪収益移転防止法等連絡協議会（事務局：（公財）不動産流通近代化センター）

URL：http://www.kindaiika.jp/shien/maneron

「登記手数料」改定のお知らせ

平成25年4月1日より、登記事項証明書等の交付の請求をする場合の手数料が改定されましたのでお知らせします。

○不動産及び商業・法人登記の主な手数料

種 類		改 定 前	改 定 後
登記事項証明書 (謄抄本)※1	書面請求	700円	600円
	オンライン請求・送付	570円	500円
	オンライン請求・窓口交付	550円	480円
登記事項要約書の交付※1・登記簿等の閲覧		500円	450円
証明（地図・印鑑証明を除く）		500円	450円
地図等情報 ※2	書面請求	500円	450円
	オンライン請求・送付	500円	450円
	オンライン請求・窓口交付	500円	430円
印鑑証明書	書面請求	500円	450円
	オンライン請求・送付	460円	410円
	オンライン請求・窓口交付	440円	390円
筆界特定	筆界特定書の写し ※1	600円	550円
	図面の写し	500円	450円
	手続記録の閲覧	500円	400円
登記識別情報に 関する証明	書面請求	300円	300円
	オンライン請求・交付 ※3	300円	300円
本支店一括登記申請 ※4		300円	300円

※1 1通の枚数が50枚を超える場合には、その超える枚数50枚までごとに登記事項証明書は100円、登記事項要約書は50円が加算されます。

※2 手数料の単位については、地図等の証明書は「1筆の土地又は1個の建物」、土地所在図の証明書は「1事件」となります。

※3 オンライン申請により、交付を請求した証明書を電磁的記録としてオンラインにより交付する場合は言います。

※4 手数料納付の単位については、支店所在地における登記申請1件となります。

登記情報提供サービス利用料金」改定のお知らせ

(一財)民事法務協会が行う「登記情報提供サービス」の利用料金が平成25年4月1日より改定されましたのでお知らせします。

○主な手数料

種 類	改 定 前	改 定 後
全部事項（登記記録の全部の情報の提供）	397円	337円
所有者事項 （不動産の所有権の登記名義人のみの情報の提供）	147円	147円
地図、土地所在図等の情報の提供	427円	367円
登記事項概要ファイルに記録されている情報 （動産・債権）	187円	147円

※ 利用料金には、指定法人手数料（17円）を含みます。

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。2. 記載の取扱機関のほか、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になります。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、岐阜本部にありますので、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、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。

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、岐阜本部にありますので、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】
 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 岐阜本部
 TEL 058-275-1199

美濃加茂市からのお知らせ

美濃加茂市では、大雨により浸水の恐れのある加茂川下流域において、建物の浸水被害を防止するため、市の浸水危険区域における建築制限指導要綱に基づき、4月1日から、新築・増築・改築・又は移転する場合には、建築工事を着工する前に市への届出が必要となりました。

建築計画や予定のある方は事前に相談していただきますようお願いします。

■ 建築制限の内容（どちらか一方を満たすこと）

- (1) 建築物の敷地地盤高は、標高 62.0m 以上とすること。
- (2) 高床式で建築する場合の床高は、標高 62.0m を考慮し建築すること。

■ 届 出

建築主等は、建築工事を着工する前に浸水危険区域内建築の届出書を市長に提出してください。

■ 対象地域 美濃加茂市草笛町、加茂川町及び深田町の一部地域

■ 問い合わせ先 美濃加茂市都市計画課 建築指導係

TEL 0574-25-2111 (内線 252)



岐阜県 暴力追放だより

公益財団法人岐阜県暴力追放推進センター発行
「岐阜県暴力追放だより」より抜粋

あなたの職場を、暴力団等から守るため 『不当要求責任者講習』受けましょう。

暴追センターでは、岐阜県公安委員会から委託を受けて、一般市民の方が、暴力団等からの被害を防止するため「不当要求防止責任者講習」を開催しています。

本年度は、「岐阜市」、「大垣市」、「美濃加茂市」、「土岐市」、「高山市」の5カ所で開催を予定しています。

○ 講習手続き

- ① 事業者は、「不当要求防止責任者」を選任するのが望ましいとされています。会社、行政機関、自営業等は、事業所ごとに適任者を選任して下さい。
- ② 不当要求防止責任者「選任届」の用紙を所轄警察署刑事課へ提出する。（選任届の用紙は、岐阜県暴力追放推進センターのホームページからもダウンロードできます。）
- ③ 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加して下さい。

※ 届出書の様式は、ホームページからダウンロードできるほか、最寄りの警察署にも備え付けてあります（ホームページからダウンロードした場合は、同じものを2部作成し提出して下さい。）。

○ 講習内容

- ①暴力団情勢、②不当要求に対する対応要領、③ビデオ鑑賞、④相談事例の紹介等

○ 受講修了書の交付

受講者には、講習終了後に岐阜県公安委員会から「受講終了書」が交付されます。

★ 責任者講習日程（予定）

5月～12月の責任者講習については下記の日程で実施する予定です。（午後1:30より）

開催日	会場	開催日	会場
5月14日(火)	岐阜産業会館	9月30日(月)	セラトピア土岐
6月6日(木)	セラトピア土岐	10月11日(金)	岐阜産業会館
6月18日(火)	美濃茂市文化会館	10月21日(月)	飛騨・世界生活文化センター
7月22日(月)	飛騨・世界生活文化センター	11月11日(月)	大垣市民会館
8月6日(火)	セラトピア土岐	11月21日(木)	岐阜産業会館
8月20日(火)	岐阜産業会館	12月2日(月)	大垣市民会館
9月9日(月)	大垣市民会館	12月19日(木)	岐阜産業会館
9月19日(木)	岐阜産業会館		

※ 新規に講習受講希望者は事前手続きが必ず必要ですので、暴追センターもしくは警察本部組織犯罪対策課へご連絡ください。

【責任者講習に関する問い合わせ先】

- (公財)岐阜県暴力追放推進センター TEL 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴排係 TEL 058-271-2424 内線 4467

身近な法律相談

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会

顧問弁護士 畑 良平



相続について①

今回から相続を巡るお話をさせていただきます。まずは、概要を説明致します。

1. 相続の手続きのタイムスケジュール

①死亡届は、7日以内の提出が戸籍法により求められています。②自筆証書遺言があったときは、死亡後、遅滞なく家庭裁判所にて検認手続を経なければなりません。ご注意ください。③相続放棄をする場合は、相続の開始があったことを知ったときから3カ月以内に家庭裁判所に申立を行わなければなりません。3カ月以上かかる場合には、その期間の伸長手続を採る必要があります。④相続税の申告と納付については、相続税法により10ヶ月以内に行う必要があります。⑤遺留分減殺請求権（後述）については、相続の開始若しくは減殺すべき贈与等があったことを知ったときから1年以内に行使しないと時効消滅してしまいます。

2. 相続放棄と限定承認

相続財産といっても借金の方が多い場合には、相続放棄をすることも検討しなければなりません。前述のとおり、相続が開始してから3カ月以内に相続するか放棄するかを検討する必要があります。但し、3カ月の間に遺産の調査が終わりそうもない場合には、家庭裁判所に期間を延ばしてもらうよう申し立てることになります。相続放棄の手続きは、家庭裁判所に必要な書類を揃えて申述書を提出する必要があります。

限定承認とは、プラスの遺産の限度でのみマイナスである負債を相続することを言います。要するに、相続財産（プラスの遺産）の限度でのみ被相続人の債務を負担する相続方法のことであり、これも相続があることを知った3カ月以内に限定承認の申立を行うこととなります。限定承認は手続が複雑なので弁護士に相談して対応された方がいいかと考えます。

3. 法定相続と代襲相続

遺言書がある場合は別として、遺言書がない場合は、法定相続分をベースに遺産分割協議されることが通常です。法定相続分は、相続人が①配偶者と子どもの場合、配偶者が2分の1、子どもが2分の1（子どもが2名であれば、各4分の1）、②配偶者と父母の場合は、配偶者が3分の2、残りの3分の1を父母が相続することに、③配偶者と兄弟姉妹の場合は、配偶者が4分の3、兄弟姉妹が4分の1になります。

代襲相続とは、例えば、相続人が配偶者と子どもの場合で、被相続人よりも先に子どもが亡くなっている場合は、更にその子（被相続人からすれば孫）が親の代わりにその相続分を取得する制度のことをいいます。遺産分割協議を行うときには代襲相続のあるなしを含め、まず、各自の法定相続分をチェックすることから始まります。

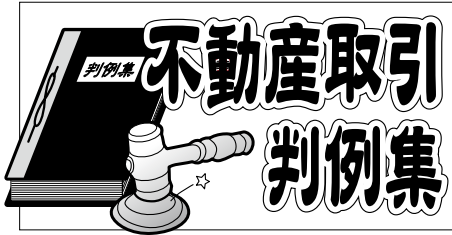
4. 遺言と遺留分について

公正証書遺言又は自筆証書遺言にて作成するのが通常であります。公正証書遺言は、公証役場に出向き、公証人にて作成してもらう遺言書であり、自筆証書遺言は、必ず本人が遺言の全文、日付、氏名を自ら手書きし、押印する必要があります。また、重要なのは、遺言の執行者の指定をしておくことです。

遺言書があれば、法定相続分によらず遺言した人の生前の意思が尊重されることとなります。しかし、自己の法定相続分の更に2分の1（但し、直系尊属のみが相続人である場合は、その3分の1）につき、相続分を侵害された人は、遺留分減殺請求を行うことができます。遺留分とは、遺言によっても減らされない権利のことであり、遺留分減殺請求は、前述のとおり、相続の開始若しくは減殺すべき贈与等があったことを知ったときから1年以内に行わないといけません。期間内に行わないといけませんが、この手続は必ずしも法的手続きを採らなくても、1年以内に減殺請求権を行使する旨の通知を行うことで足りませんが、配達証明付きの内容証明郵便にて行っておくことが肝要です。但し、兄弟姉妹の相続人は、遺留分の減殺請求権を保有しておりませんのでお気をつけ下さい。

今回は、遺産分割について述べたいと思います。

以上



土地売買契約の買主が、土壌に鉛が検出される等瑕疵が存在するため、瑕疵担保責任を理由として売買契約を解除し、売主に対し代金等の返還等求めた。一方、売主（法人）は、売買契約において、瑕疵担保責任の追及は引渡日から3か月以内にしなければならないとする特約があり、買主の瑕疵担保責任の追及が3か月経過後であったため、買主の請求は認められないとして争ったが、同瑕疵免責特約は、消費者契約法10条に違反する無効なものであるなどとして、買主の鉛等の除却費用の請求を一部認容した事例

（東京地裁 平成22年6月29日）

【事案の概要】

買主 X1 と売主 Y は、土地売買契約を、平成20年1月31日、売買代金2750万円で締結した。特約として、瑕疵担保責任の行使期間を本件土地の引渡日から3か月以内とした。また、X1の子にあたる X2 が本件土地上に二世帯住宅を建築する目的で、同日、ハウスメーカーとの間で、工事請負契約を締結した。なお、Y は、貴金属、宝石類の卸売業等を目的とする株式会社である。同年3月10日、Y は X に本件土地を引渡し、X1 は Y に残代金を支払った。

同年6月4日ころ、X2 は本件土地近隣住民から、過去に本件土地で皮革が燃やされ埋設されたことがあると聞き及んだため、仲介業者を通じて、Y に確認を求めたところ、Y は同月21日、Y 代表者 A の兄である B が皮革を燃やして埋設したものの、少量であるなどと回答した。X2 は、Y に対し土壌調査をするよう求めたが、Y は、同月28日ころ、X1 の負担で土壌調査するよう回答した。同年7月8日、X1 は専門業者に土壌調査を依頼した。土壌を採取した結果、環境基準を超える鉛が検出された。また、同年8月25日、埋設物の有無を確認するため、本件土地の西側について掘り起こしたところ、皮革等の燃え殻が多数発見された。同年9月30日、X2 はハウスメーカーとの建物請負契約を解除した。

同年10月16日、X1 は Y に対し、瑕疵担保責任に基づき、本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

以上のような経緯から、X1 は Y に対し、瑕疵担保責任に基づき売買契約を解除したとして、2793万6695円及びうち売買代金相当額に対する遅延損害金の支払いを求め、解除が認められない場合は、土壌改良費用の一部として2750万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起し、また、X2 は150万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示した。

- (1) 本件売買契約は、住宅を建築することを目的としており、本件土地から環境基準を超える鉛が検出されるとともに、六価クロムを含む皮革等の燃え殻が多数埋設されていたことが認められるから、本件土地は、通常有すべき性状を備えたものとはいうことはできず、瑕疵があるというべきである。
- (2) しかし、本件土地上に住宅を建築することができない程度のものであるとはいえない。したがって、本件土地の瑕疵によって本件売買契約の目的を達成することができないとはいえない。
- (3) 瑕疵担保責任における損害賠償の範囲は、X1 が目的物に瑕疵がないと信じたことによって生じた損害、すなわち信頼利益に限られると解されるところ、鉛や皮革等の燃え殻の除却費用が信頼利益に含まれるのは明らかである。X1 は本件土地の全面的な土壌改良が必要だとして、

その費用が最大7425万円であると主張するが、本件土地の瑕疵の性質・内容等に照らして、鉛や皮革等の燃え殻の除却費用として200万円を相当であると認める。

- (4) Yは法人であるから、消費者契約法2条2項の事業者該当する。本件特約は、本件土地の引渡日から3か月以内にするというものであって、瑕疵担保責任の行使期間を、X1の認識にかかわらず、その期間も民法の事実を知った時から1年以内から3か月に短縮するものであるから、消費者契約法の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者であるX1の権利を制限するものであることは明らかである。本件土地の瑕疵は、その発見が困難であるとともに、このような瑕疵によって、X1は相当の損害を受けるものというべきところ、本件特約は、X1による瑕疵担保責任の行使期間を、瑕疵の認識の有無にかかわらず、本件土地の引渡日から3か月以内という短期間に制限するものである。認定事実によれば、Yは、売買契約締結時、X1の妻から、本件土地の従前の利用方法や埋設物の有無等の確認を求められたのに対し、居住のみに使用しており、問題はない旨回答し、埋設物の可能性を記載することなく、X1に対し物件状況等報告書を交付したものの、後日鉛の検出や埋設物が判明したため、X1は、本件売買契約を解除すると意思表示した。X1は、適宜本件土地の調査等を尽くしたというべきである。上記の事情に照らせば、本件特約は、民法の信義誠実の原則に反して消費者であるX1の利益を一方的に害するものである。したがって、本件特約は、消費者契約法10条の規定により無効である。
- (5) Yが、信義則上、Bから本件土地の利用状況を聴取して説明したり、皮革を加工する仕事になされていた旨を説明する義務を負っていたということはできない。
- (6) X2のYの不法行為の主張は採用することができない。

【まとめ】

本事例は、売主を宅建業者ではない事業者、買主を消費者とする消費者契約にあたる不動産取引であって、瑕疵担保責任の期間を3か月とした特約が、消費者契約法10条に照らして、その有効性が争われた事例である。本事例のように、売主が宅建業者でなくても消費者契約法上の事業者該当する場合、瑕疵担保責任の期間を短期間に設定すると、消費者契約法10条に基づき無効となることから、改めて留意が必要である。

「業務研修受講済店ステッカー」の配布について

平成24年度、年3回開催する県下統一研修会に代表者又は協会届出の専任取引主任者が全て出席した事業所に対し交付する旨ご案内しておりました「業務研修受講済店ステッカー」の平成24年度配布対象事業所が358社となりましたのでお知らせします。

なお、対象事業所には、本号にステッカーを同封しましたのでご査収ください。

会員の皆様には、今後とも協会事業にご理解とご協力をお願いします。

5月「弁護士相談」の日程変更について（お知らせ）

本会では、毎月第3木曜日に本部相談所において顧問弁護士による「弁護士相談」を実施していますが、5月の弁護士相談につきましては、諸般の事情により5月17日(金)午後1時30分より実施します。

相談対象者は、会員、消費者を問いませんので、相談を希望される方は、協会事務局(TEL 058-275-1551)までお電話ください。(相談時間は、1相談者につき約30分となります。)

※ 予約制で行いますので、定員になり次第締め切りとさせていただきます。

Report

宅建協会・全宅保証

第6回理事会・幹事会報告

平成24年3月26日（火）岐阜県不動産会館において宅建協会及び全宅保証岐阜本部の平成24年度第6回理事会・幹事会が開催され、平成25年度事業計画・収支予算（案）等が承認されました。



報告事項

1. 入退会状況について

平成25年2月末現在の入退会状況について報告された。

- ・主たる事務所 入会37名 退会49名
- ・従たる事務所 入会 4名 退会 5名

2. 財務状況について

平成25年2月末現在の財務状況について報告された。

3. 民法改正・中間試案の内容について

民法改正動向における中間試案（不動産取引関係）の内容について報告された。

審議事項

1. 役員賠償責任保険の加入について

公益社団法人への移行に伴い、（公財）公益法人協会が取り扱う「役員賠償責任保険団体制度」への加入について承認された。

2. 職員の出向契約について

公益社団法人への移行に伴い、関係団体への職員の出向契約の締結について承認された。

3. 業協会平成25年度事業計画及び収支予算について

業協会の平成25年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）並びに収支予算書内訳表（案）について承認された。

4. 岐阜本部平成25年度事業計画及び収支予算について

岐阜本部の平成25年度事業計画書（案）及び資金収支予算書（案）並びに損益収支予算書内訳表（案）について承認された。

5. 諸規程の制定、改正並びに廃止について

公益社団法人への移行及び高年齢者雇用安定法・労働契約法の改正施行に伴い、総会運営規則、理事会運営規則及び特定費用準備資金取扱規程の制定、定款施行規則他（19規則・規程等）の改正、議事運営規則及び監事監査規定の廃止について承認された。

6. 空き家バンク事業に関する協定について

可児市との「可児市空き家・空き地バンク事業の実施に関する協定及び細則」の協定について承認された。

協 会 の 動 き

- 3月1日
・第3回中濃ブロック統一研修会
- 3月4日
・全宅保証 第3回総務・財務合同委員会
東京：箕浦会長出席
- 3月5日
・第3回西濃ブロック統一研修会
- 3月6日
・第5回総務・財務合同委員会
報告事項
(1) 入退会状況について
協議事項
(1) 役員賠償責任保険の加入について
(2) 平成25年度事業計画・収支予算（案）について
(3) 諸規定の一部改正について
- 3月8日
・第3回飛騨ブロック統一研修会
- 3月11日
・全宅連・全宅保証 新たな従業者教育研修・資格制度に関する地区ブロック別説明会
大阪市：鷺見常務理事、大橋職員出席
・第3回岐阜ブロック統一研修会
- 3月13日
・下期基礎教育研修会
岐阜産業会館
- 3月14日
・第3回苦情解決業務委員会
協議事項
(1) 苦情解決申出「第24-3号」について
・第8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) 移行に伴う諸用紙の取扱いについて
協議事項
(1) 役員賠償責任保険の加入について
(2) 平成25年度事業計画・収支予算（案）について
(3) 諸規程の一部改正について
(4) 空き家バンク事業に関する協定について
(5) 第6回理事（幹事）会について
- 3月15日
・宅建ぎふNo.435号発行
- 3月18日
・東海公取協第4回岐阜地区調査指導委員会協議事項
(1) 広告表示に関する一般調査（11月～1月）について
- 3月21日
・全宅保証第5回理事会
・全宅連第5回理事会
東京：箕浦会長（本部長）、加納事務局長出席
・全宅管理第5回理事会
東京：加納事務局長出席
・弁護士相談
- 3月22日
・（公社）中部圏不動産流通機構理事会
名古屋市：箕浦会長、瀬上常務理事、加納事務局長出席
・（財）不動産適正取引推進機構平成25年度試験事務に係る第1回試験事務説明会
東京：岡戸職員出席
・第7回法定講習会
- 3月25日
・東海不動産公正取引協議会理事会
名古屋市：箕浦会長、東副会長出席
- 3月26日
・第6回理事（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) 民法改正・中間試案の内容について
審議事項
(1) 役員賠償責任保険の加入について
(2) 職員の出向契約について
(3) 業協会平成25年度事業計画及び収支予算について
(4) 岐阜本部平成25年度事業計画及び収支予算について
(5) 諸規程の制定、改正及び廃止について
(6) 空き家バンク事業に関する協定について
- 3月28日
・（公財）東日本不動産流通機構第5回企画・システム委員会
東京：瀬上常務理事出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 3月5日
第2回支部研修会・IT研修会
- 3月12日
巡回相談（岐阜市役所）
- 3月19日
巡回相談（岐阜市役所）
- 3月22日
第9回幹事（監査）会
- 3月25日
新規入会者事務所調査
入会審査会

岐阜南支部

- 3月6日
巡回相談（各務原市役所）
- 3月19日
新規入会者事務所調査
- 3月22日
新規入会者事務所調査
- 3月26日
入会審査会

- 新規入会者事務所調査
巡回相談（岐阜市役所）

- 3月28日
新規入会者事務所調査
- 3月29日
第2回広報担当会議
「宅建ぎふみなみ」vol.10発行

岐阜北支部

- 3月5日
巡回相談（岐阜市役所）
- 3月27日
入会審査会

西濃支部

- 3月10日
不動産無料相談会（垂井中央公民館・関ヶ原中央公民館・養老中央公民館）

中濃支部

- 3月5日

- 正副委員長会

- 巡回相談（美濃市福祉会館）

- 3月8日
第2回支部研修会

- 3月12日
新規入会者事務所調査
入会審査会
巡回相談（関市総合福祉会館）

東濃支部

- 3月5日
第10回役員会

飛騨支部

- 3月7日
総務委員会
- 3月19日
第6回役員会
- 3月22日
総務委員会

— 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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【飛騨支部】

(1) 4736 25. 2. 18	(株)ランド・アンド・ホーム	森野 喜代司	松原 和彦	0577-57-7781 0577-57-7782	高山市大洞町384-1	506- 0811
-----------------------	----------------	--------	-------	------------------------------	-------------	--------------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任主任者	電話番号	頁
岐阜南	旧：大(1)8083 新：知(1)4733	ア ー ム 株	北 川 善 一	菱 田 功 治 栗 本 利 信	058-383-0011 058-383-1166	21
	事務所所在地	〒504-0021 各務原市那加前洞新町4-183				
岐阜北	旧：(6)3218 新：(1)4735	旧：(株)洋伸不動産 新：洋伸不動産	齋 藤 清 治	齋 藤 清 治	058-295-5305 058-295-5303	31
	事務所所在地	〒502-0816 岐阜市道三町60-2				
岐阜北	旧：(6)3279 新：(1)4734	旧：(有)山利不動産 新：山利不動産	棚 橋 利 郎	棚 橋 好 子	0581-36-3401 0581-36-3413	32
	事務所所在地	〒501-2134 山県市松尾291-1				
中 濃	旧：(1)4678 新：(1)4739	旧：和 秀 不 動 産 新：和 秀 不 動 産 (株)	濱 田 龍 一	濱 田 龍 一	0574-58-3388 0574-65-6663	62
	事務所所在地	〒509-0263 可児市緑2-68				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	西 濃 建 設 株 岐阜支店	宗宮 正和	岐阜市藪田南1-11-7	廃 止	10
岐阜南	今 尾 土 地	今尾 守弘	各務原市那加吾妻町66	廃 業	21
岐阜南	東 海 ホ ー ム ズ 株	増田 富彦	各務原市各務おがせ町9-167	廃 業	22
岐阜南	清 水 不 動 産	清水 尚弥	羽島郡笠松町新町71-2	廃 業	26
岐阜南	進 藤 不 動 産	進藤 一男	羽島郡笠松町西町11	期間満了	26
岐阜北	(有) 翔 山 岐阜北店	佐藤志万子	岐阜市正木北町13-20	廃 止	29
西 濃	(有) 陶 栄	大塚 栄一	大垣市藤江町3-149-12	廃 業	40
西 濃	不 動 産 小 倉 事 務 所	小倉 桂一	大垣市大島町2-5	廃 業	41
中 濃	村 井 不 動 産	村井 淳子	関市下有知501-1	期間満了	56
中 濃	愛 岐 住 総 (有)	渡辺 健治	可児市下恵土876-8	期間満了	60
中 濃	(株)ハウジングイースト 桜ヶ丘営業所	内藤 雅行	可児市桜ヶ丘1-197	廃 止	61
中 濃	(株)三浦建築工業	三浦 敬貴	郡上市八幡町旭1333-3	廃 業	63
東 濃	(株)東匠ハウジング	伊藤 正樹	土岐市泉岩畑町2-39-1	廃 業	80
飛 騨	中 舎 不 動 産	中舎 昭一	高山市堀端町139	廃 業	85

変更事項（3月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) 大 日 不 動 産	代 表 者	可児勝美	可児猛	10
岐阜中	(株) 丸 杉	専任主任者	山田寿七夫		12
岐阜南	ト ラ ス ト ホ ー ム (株)	T E L	058-391-3203	058-393-2855	19
岐阜南	(株) パ ナ ホ ー ム 愛 岐	専任主任者	松井豊彦	石原牧子・高嶋健司	23
岐阜南	吉 村 不 動 産 販 売 (株)	専任主任者	吉村昌洋	原口かおり	23
岐阜南	(株) ア ク シ ー	専任主任者	藤本拓希		26
岐阜北	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク岐阜北店	専任主任者		鹿取賢太郎	28
岐阜北	旭 不 動 産 (株)	専任主任者	浅野義則		28
岐阜北	ア サ ヒ ・ ト ラ ス ト (有)	商 号	鷺山興産(有)	アサヒ・トラスト(有)	29
		代 表 者	高橋卓三	浅野義則	
		専任主任者	高橋卓三	浅野義則	
岐阜北	司 不 動 産 (有)	専任主任者	安藤秀司	安藤栄司	33
西 濃	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク大垣店	専任主任者		三島一晃	38
西 濃	神 田 不 動 産 (株)	専任主任者	神田長平		43
中 濃	青 協 建 設 (株)	代 表 者	天池孝一	各務剛児	54
中 濃	(株) 野 田 建 設	専任主任者	高橋宏光	渡邊珠貴	55
中 濃	川 忠 不 動 産	所 在 地	〒501-3303 加茂郡富加町羽生1476-14	〒505-0041 美濃加茂市太田町1930-6	65
		T E L	0574-54-1223	0574-48-8839	
		F A X	0574-54-2169	0574-48-8838	
東 濃	(株) 岡 山 工 務 店	専任主任者	原訓平	佐野美保子	76
飛 騨	井 口 不 動 産	専任主任者	井口高代	井口清司	84

※ 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
岐阜北	鷺 山 興 産 (有)	高橋 卓三	高橋 卓三	本人	平 成 25年 3 月 8 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25年3月31日現在
所属会員 1,181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）
公益社団法人 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