

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.444  
平成25年12月15日発行



## おもな内容

消費税の円滑かつ適正な転嫁について……………	2
平成25年「宅地建物取引主任者資格試験」実施結果……	5
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について…	6
9月新設住宅着工……………	7
名古屋国税局からのお知らせ……………	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
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	13



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

# 消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

消費税の円滑かつ適正な転嫁に向けた取組を行うため、本年6月に「消費税転嫁対策特別措置法」が成立し、本年10月1日より施行されました。同法では、平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務について、消費税の転嫁を拒む行為等が禁止されています。

この件に関し、国土交通省より全宅連を通じ、「消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について」周知の依頼がありましたのでお知らせします。

なお、会員の方につきましては、消費税の円滑かつ適正な転嫁についての詳細なパンフレット等が「全宅連ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp/index.html>) 会員専用サイト内、法令改正情報に掲載されていますのでご参照下さい。

## 記

平成24年8月に成立した「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律」等において、消費税率（地方消費税率を含む。以下同じ。）が平成26年4月1日に8%に、平成27年10月1日に10%にそれぞれ引き上げられることが規定されています。

同法附則第18条等の規定に基づき、経済状況等を総合的に勘案した検討を行った結果、「消費税率及び地方消費税率の引上げとそれに伴う対応について」（平成25年10月1日閣議決定）において、消費税率を、平成26年4月1日に5%から8%へ引き上げることが確認されました。

消費税（地方消費税を含む。以下同じ。）は、価格への転嫁を通じて最終的に消費者が負担する税ですが、中小企業・小規模事業者を中心に消費税の価格への転嫁について懸念されているところです。

このため、今次の消費税率の引上げに際して、消費税の円滑かつ適正な転嫁を確保する観点から、消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法（以下「消費税転嫁対策特別措置法」という。）が平成25年6月5日に成立し、平成25年10月1日から施行されました。

消費税転嫁対策特別措置法においては、消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置、消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置、価格の表示に関する特別措置並びに消費税の転嫁及び表示の方法の決定に係る共同行為に関する特別措置が講じられており、その内容を分かりやすく解説した各特別措置についてのガイドラインが公正取引委員会等より平成25年9月10日に公表されています。

このうち、消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置においては、商品又は役務の買手側である特定事業者が、商品又は役務の売手側である特定供給事業者に対して、消費税の転嫁拒否等の行為を行うことが禁止されています。具体的には、特定事業者による(1)減額・買ったとき、(2)商品購入、役務利用又は利益提供の要請、(3)本体価格での交渉の拒否といった行為が禁止されています。また、特定供給事業者が消費税の転嫁拒否等の行為を受けたことを公正取引委員会などに知らせたことを理由として、特定事業者が取引の数量を減じ、取引を停止し、その他不利益な取扱いをする報復行為を行うことも禁止されています。

また、消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置においては、あたかも消費者が消費税を負担していない又はその負担が軽減されているかのような誤認を消費者に与えないようにするとともに、納入業者に対する買ったときや、競合する小売事業者の消費税の転嫁を阻害することにつながらないようにするため、事業者が消費税の値引きをする等の宣伝や広告を行うことが禁止されています。

消費者庁長官、公正取引委員会、中小企業庁長官及び主務大臣は、消費税の転嫁拒否等の行為又は消費税の転嫁を阻害する表示行為に対して、調査や指導を行い、また、公正取引委員会は、消費税の円滑かつ適正な転嫁を阻害する重大な事実があると認める場合などには、特定事業者に対して、さらに、消費者庁長官は、消費税の転嫁を阻害する表示行為があると認める場合には勧告を行い、その旨を公表することとされています。

# 消費税転嫁対策特別措置法が施行されました

※消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正に関する特別措置法

消費税転嫁対策特別措置法が、平成25年10月1日付で施行されました（同法は、平成29年3月31日まで適用されます。）。政府としては、この法律に基づき消費税の円滑かつ適正な転嫁に向けた取組を行ってまいります。

## I 消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置

平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務について、消費税の転嫁を拒む行為等が禁止されます。適用対象となる主な取引及び禁止される行為は以下のとおりです。

転嫁拒否等をする側（規制対象）（買手）	転嫁拒否等される側（売手）
大規模小売事業者	大規模小売事業者と継続的に取引を行っている事業者
右欄の事業者等と継続的に取引を行っている法人事業者	○ 資本金3億円以下の事業者 ○ 個人事業者等

禁止される行為	具体例
① 減額	本体価格に消費税分を上乗せした額を対価とする旨契約していたが、消費税分の全部又は一部を事後的に対価から減じること
② 買ったとき	原材料費の低減等の状況変化がない中で、消費税率引上げ前の税込価格に消費税率引上げ分を上乗せした額よりも低い対価を定めること
③ 商品購入、役務利用又は利益提供の要請	消費税率引上げ分を上乗せすることを受け入れる代わりに、取引先にディナーショーのチケットを購入させること
④ 本体価格での交渉の拒否	本体価格（消費税抜価格）で交渉したいという申出を拒否すること
⑤ 報復行為	転嫁拒否をされた事業者が、①～④の行為が行われていることを公正取引委員会などに知らせたことを理由に、取引の数量を減らしたり取引を停止したりするなど、不利益な取扱いをすること

違反行為を防止又は是正するため、公正取引委員会、主務大臣、中小企業庁長官が必要な指導・助言を行います。また、違反行為があると認めるときは、公正取引委員会が勧告を行い、その旨を公表します。

I に関する問い合わせ先：公正取引委員会取引企画課 03-3581-5471（代表）

## II 消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置

平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務の取引について、消費税分を値引きする等の宣伝や広告が禁止されます。禁止される表示は以下のとおりです。

禁止される表示	禁止される表示の具体例
① 取引の相手方に消費税を転嫁していない旨の表示	「消費税は転嫁しません」 「消費税は当店が負担しています」
② 取引の相手方が負担すべき消費税に相当する額の全部又は一部を対価の額から減ずる旨の表示であって消費税との関連を明示しているもの	「消費税率上昇分値引きします」
③ 消費税に関連して取引の相手方に経済上の利益を提供する旨の表示であって②に掲げる表示に準ずるもの	「消費税相当分、次回の購入に利用できるポイントを付与します」

違反行為を防止又は是正するため、消費者庁、公正取引委員会、主務大臣、中小企業庁長官が必要な指導・助言を行います。また、違反行為があると認めるときは、消費者庁が勧告を行い、その旨を公表します。

II に関する問い合わせ先：消費者庁表示対策課 03-3507-8800（代表）

### Ⅲ 価格の表示に関する特別措置

(1) 平成25年10月1日以降、消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保や事業者の値札の貼り替えなどの事務負担に配慮する観点から、表示価格が税込価格であると誤認されないための措置を講じていれば、「税込価格」を表示しなくてもよいとする特例が設けられます。

※消費者への配慮の観点から、上記の特例を受ける事業者はできるだけ速やかに「税込価格」を表示するよう努めることとされています。

【具体的な表示の例】

(例1) 値札、チラシ、ポスター、商品カタログ、インターネットのウェブページ等において、商品等の価格を次のように表示する

(例2) 個々の値札等においては「〇〇円」と税抜価格のみを表示し、別途、店内の消費者が商品等を選択する際に目に付きやすい場所に、明瞭に、「当店の価格は全て税抜価格となっています。」といった掲示を行う

(2) 事業者が、税込価格に併せて、税抜価格を表示する場合において、税込価格が明瞭に表示されているときは、景品表示法第4条第1項（不当表示）の規定は適用しないこととされました。

Ⅲ（1）に関する問い合わせ先：財務省主税局税制第二課 03-3581-4111（代表）

Ⅲ（2）に関する問い合わせ先：消費者庁表示対策課 03-3507-8800（代表）

### Ⅳ 消費税の転嫁及び表示の方法の決定に係る共同行為に関する特別措置

平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務を対象にした、事業者又は事業者団体が行う転嫁カルテル・表示カルテルが独占禁止法の適用除外となります（公正取引委員会に対して事前に届け出ることが必要です。届出書の様式など、具体的な届出の方法については公正取引委員会HPを御覧ください。）。

(1) 転嫁カルテル（消費税の転嫁の方法の決定に係る共同行為）

(例1) 事業者がそれぞれ自主的に定めている本体価格に、消費税額分を上乗せすること

(例2) 消費税額分を上乗せした結果、計算上生じる端数について、切上げ、切捨て、四捨五入等により合理的な範囲で処理すること

※税込価格や税抜価格（本体価格）を決めることは、適用除外の対象にはなりません（独占禁止法に違反する行為ですので注意してください。）。

※転嫁カルテルについては、参加事業者の3分の2以上が中小事業者であることが必要です。

【中小事業者の範囲】	資本金等の額 (会社)	又は	常時使用する従業員数 (会社又は個人)
製造業、建設業、運輸業	3億円以下		300人以下
卸売業	1億円以下		100人以下
サービス業	5千万円以下		100人以下
小売業	5千万円以下		50人以下
政令で定める業種	業種ごとに政令で定める金額以下		業種ごとに政令で定める数以下
上記以外の業種	3億円以下		300人以下

(2) 表示カルテル（消費税についての表示の方法の決定に係る共同行為）

(例1) 税率引上げ後の価格について、「消費税込価格」と「消費税額」とを並べて表示する方法を用いること

(例2) 税率引上げ後の価格について、「消費税込価格」と「消費税抜価格」とを並べて表示する方法を用いること

Ⅳに関する問い合わせ先：公正取引委員会取引企画課03-3581-5471（代表）

## 平成25年度「宅地建物取引主任者資格試験」 実施結果の概要

(一財)不動産適正取引推進機構は、平成25年度宅地建物取引主任者資格試験の合格者を12月4日(水)に発表しました。

今年度の合否判定基準は50問中33問以上(登録講習修了者は45問中28問以上)正解した者とされ、合格率は15.3%で、前年度の合格率16.7%より1.4%の減少となりました。合格者数は、対前年度比11.0%減の2万8,470名(対前年度3,530名減)となりました。

合格者の概要は、男性合格者が1万9,454名(合格率14.4%)、女性合格者が9,016名(合格率17.5%)、うち、登録講習修了者の合格者は7,796名(合格率21.0%)でした。合格者の平均年齢は34.7歳で、最高齢合格者は長野県の78歳、最年少合格者は東京都の15歳でした。職業別構成比では不動産業33.1%、金融関係7.6%、建設関係10.3%、他業種23.2%、学生10.6%、主婦4.3%、その他10.9%となりました。

岐阜県の合格者数は、263名(男性190名、女性73名)で、前年度より111名減少しました。合格率は13.1%で、うち、登録講習修了者の合格者は54名で、合格率は17.2%でした。

### <正解番号>

問1 ② 問2 ④ 問3 ④ 問4 ④ 問5 ②  
 問6 ④ 問7 ③ 問8 ④ 問9 ① 問10②  
 問11④ 問12③ 問13① 問14③ 問15②  
 問16③ 問17④ 問18③ 問19① 問20①  
 問21④ 問22② 問23③ 問24④ 問25③  
 問26① 問27① 問28② 問29② 問30④  
 問31② 問32② 問33② 問34③ 問35②  
 問36③ 問37① 問38② 問39① 問40③  
 問41② 問42② 問43④ 問44① 問45④  
 問46① 問47③ 問48③ 問49④ 問50④

### 平成25年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果

都道府県	受験者数	合格者数	合格率	都道府県	受験者数	合格者数	合格率
北海道	5,338	758	14.2%	滋賀県	1,735	247	14.2%
青森県	894	141	15.8%	京都府	3,763	550	14.6%
岩手県	1,160	143	12.3%	大阪府	15,117	2,395	15.8%
宮城県	3,508	434	12.4%	兵庫県	8,252	1,414	17.1%
秋田県	676	89	13.2%	奈良県	1,935	271	14.0%
山形県	768	136	17.7%	和歌山県	772	108	14.0%
福島県	1,802	238	13.2%	鳥取県	302	44	14.6%
茨城県	2,890	420	14.5%	島根県	494	78	15.8%
栃木県	1,946	257	13.2%	岡山県	2,125	288	13.6%
群馬県	2,153	273	12.7%	広島県	3,588	480	13.4%
新潟県	1,945	288	14.8%	山口県	1,267	180	14.2%
山梨県	789	93	11.8%	徳島県	644	81	12.6%
長野県	1,946	249	12.8%	香川県	1,073	129	12.0%
埼玉県	13,067	2,004	15.3%	愛媛県	1,380	199	14.4%
千葉県	10,455	1,622	15.5%	高知県	496	79	15.9%
東京都	35,738	6,151	17.2%	福岡県	8,690	1,291	14.9%
神奈川県	17,442	2,702	15.5%	佐賀県	723	88	12.2%
富山県	861	106	12.3%	長崎県	1,164	154	13.2%
石川県	1,199	193	16.1%	熊本県	2,070	261	12.6%
福井県	589	118	20.0%	大分県	1,097	173	15.8%
<b>岐阜県</b>	<b>2,015</b>	<b>263</b>	<b>13.1%</b>	宮崎県	1,016	155	15.3%
静岡県	4,446	617	13.9%	鹿児島県	1,940	239	12.3%
愛知県	10,520	1,661	15.8%	沖縄県	2,740	348	12.7%
三重県	1,774	262	14.8%	<b>合計</b>	<b>186,304</b>	<b>28,470</b>	<b>15.3%</b>

## 国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土交通省土地・建設産業局不動産課  
国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課

国土利用計画法（以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度（以下「事後届出制」という。）を定めています。

この事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であるとともに、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号又は同条第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は同条第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものであるとされています。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であります。

つきましては、本制度の趣旨を御理解のうえ、該当する取引を行った場合には、必ず届出を行うようお願いいたします。

### 〔事後届出制とは〕

「一定の面積以上」の大規模な土地について、「土地売買契約等の契約」を締結した場合には、当事者のうち権利取得者（売買の場合であれば買主）は、届出書に必要な書類を添付して、契約締結後2週間以内（契約日も含む）に、この契約に係る土地が所在する市町村の国土利用計画法担当窓口へ届出が必要となります。

事後届出は、利用目的について審査を行い、利用目的が公表された土地利用に関する計画に適合しない場合、3週間（審査期間の延長通知があった場合には、6週間以内の延長された期間）以内に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります。

なお、勧告しない場合の通知は、原則として行いません。

一定面積以上とは？	① 市 街 化 区 域： 2,000㎡以上 ② 「①」を除く都市計画区域： 5,000㎡以上 ③ 都市計画区域外の区域： 10,000㎡以上 ※個々の面積は小さくても、権利取得者が権利を取得する土地の合計面積が上記の面積以上となる場合には、届出が必要です。
土地売買等の契約とは？	売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など ※これらの取引の予約である場合も含まれます。

# 9月新設住宅着工

国土交通省がまとめた9月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比14.2%増の3万2,128戸と13カ月連続の増加、貸家が同21.5%増の3万1,892戸と7カ月連続の増加、分譲住宅でも同23.5%増の2万3,968戸と5カ月連続の増加となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同19.4%増の8万8,539戸と13カ月連続の増加となった。着工床面積は、同18.1%増の785万㎡となり、こちらも13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104万4千戸となった。持ち家では、公的資金分が同9.0%減の3,224戸と5カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同17.6%増の2万8,904戸と13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、民間資金分が同20.0%増の2万9,001戸と7カ月連続の増加、公的資金分でも同38.1%増の2,891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。

分譲住宅では、マンションが同35.6%増の1万2,497戸と5カ月連続の増加、戸建て住宅でも同12.4%増の1万1,396戸と13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36.1%減の122戸と減少となったものの、持ち家が同35.3%増の748戸、貸家が同54.1%増の205戸と増加となったため、岐阜県全体では、同22.7%増の1,077戸と13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6.1%増の6,673戸、貸家が同9.5%増の1万602戸、分譲住宅でも14.4%増の1万1,552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10.7%増の2万8,987戸となった。

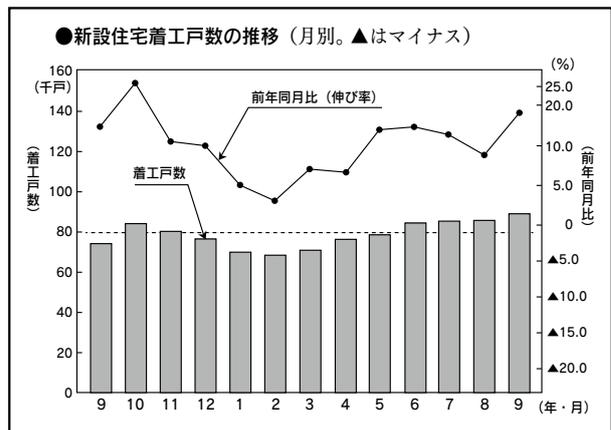
中部圏では、持ち家が同19.3%増の4,904戸、貸家が同34.6%増の2,890戸、分譲住宅でも同27.9%増の2,243戸と全利用関係別で

増加となったため、中部圏全体では同25.6%増の1万81戸となった。

近畿圏では、持ち家が同14.1%増の3,712戸、貸家が同49.6%増の4,783戸と増加、分譲住宅でも同44.4%増の5,052戸と全利用関係別で増加となったため、近畿圏全体では同35.2%増の1万3,606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10.9%増の5,148戸、貸家が同13.7%増の6,771戸、分譲住宅が同35.4%増の558戸と増加となったため、全体では、同13.8%増の1万2,545戸と13カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同14.1%増の3,470戸、貸家が同9.6%増の5,813戸、分譲住宅が同18.0%増の1,367戸と増加となったため、全体では、同12.1%増の1万665戸と13カ月連続の増加となった。



## ～ 名古屋国税局からのお知らせ ～

名古屋国税局では、自宅やオフィスからインターネットを利用して申告ができるe-Tax(国税電子申告・納税システム)のご利用をお勧めしています。

所得税及び復興特別所得税、消費税及び地方消費税、贈与税の申告の際には、是非ともご利用していただきますようお願いいたします。

### さらに便利で使いやすく！

## e-Taxを始めよう！



国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」から!!

#### 国税庁HPからe-Tax

自宅等から国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」を利用して申告書等を作成し、そのままe-Taxで送信することができます。



国税庁  
HP

#### 還付金がスピーディー

所得税の確定申告期間中は、24時間e-Taxの利用が可能です。

なお、通常期は、月曜日から金曜日の8時30分から24時まで利用していただけます(祝日等及び12月29日から1月3日を除きます。)

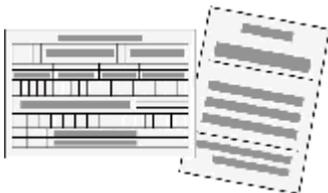
※利用可能時間は、メンテナンス作業等により変更する場合や時期により延長する場合がありますので、事前にe-Taxホームページでご確認ください。

#### 添付書類の提出省略

所得税の確定申告をe-Taxで行う場合、医療費の領収書や源泉徴収票等は、その記載内容を入力して送信することにより、提出又は提示を省略することができます。

※ 確定申告期限から5年間、書類の提出又は提示を求められることがあります。

源泉  
徴収票



医療費の  
領収書

#### 還付がスピーディー

e-Taxで送信された還付申告は早期処理しています(3週間程度に短縮)。



詳しくは

イータックス

検索



## 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

### 市民を守るためには必要～暴力団の口座規制「合憲」

～大阪高裁初判断～必要性明らか。～

暴力団組員の口座開設を金融機関が規制したことが憲法に反するかが問われた詐欺事件の控訴審判決で、大阪高裁が、平成25年7月2日「規制には十分な必要性、合理性があり合憲」との判断を示した。

暴力団組員であることを隠して金融機関から預金口座を開設したとして、詐欺罪に問われていた男性被告（48歳）の控訴審で大阪高裁が、暴力団組員の口座開設を規制することの是非について、初めて憲法判断したものである。

金融機関やゴルフ場の利用の際、暴力団関係者でないと確約する「暴力団排除条項」に反したとして警察に摘発される例は近年増加。

弁護側は、やみくもに詐欺罪を適用するのは「最低限度の生活を営む権利（生存権）」を保障する憲法に反すると主張していたが、暴力団組員に対する規制の判断基準は、広島県の市営住宅からの排除に関して、「暴力団構成員という地位は、暴力団を脱退すればなくなるものであって社会的身分とはいえ、暴力団のもたらす社会的害悪を考慮すると、暴力団構成員であることに基づいて不利益に取り扱うことは許されるべきであるから、合理的な差別である。」と判示し、暴力団員側が主張する憲法違反を認めませんでした。最高裁決定(H21.10.1)

従って、今回の高裁判決も最高裁の決定にしたがっているように思えます。

弁護側としては、「被告は実質的には組員として活動していなかった。暴力団員の口座開設を規制する事は憲法上の人権を制約するし口座を振り込め詐欺などに使う意図はなかった。」等と主張していたが、検察側は、「金融取引から排除するため、暴力団には口座を持たせないことが必要不可欠で、それ以外では達成困難。」と反論、大阪高裁の裁判官は振り込め詐欺などを防ぐという規制目的について「金融機関の社会的責任を果たす上で正当で、必要性は明らか。生存権に影響するほどの重大な不利益とも言えない。」と述べたもの。

この判決は、刑事事件に関するものではありませんが、預金口座の現実の使用目的や使用態様等を問題にすることなく、暴力団員の預金口座開設を拒絶する規定の合憲性を認めたものとして、非常に意義あるものです。

しかし、本当に更正している元暴力団員に対しては、個々に金融機関等の契約に関する裁量権に基づき対応していくべきであると思います。

## 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



### 知らないとは本当は怖い「時効」の話③ ～消滅時効の援用及び承認について～

今回は消費税の増税の問題があり、それを取りあげましたが、今回は時効の話に戻り、皆様の日常生活にも大いに関わり合いがある消滅時効の話の続きさせていただきます。

- ① 時効期間の経過だけで消滅時効は完成するか否か
- ② 時効期間経過後に債務の存在を承認するとどうなるか
- ③ ②の例で騙されて債務承認してしまった場合はどうなるか

#### 1. 消滅時効の援用(時効による利益を主張すること)について

- (1) 民法は、例えば、「債権は、十年間行使しないときは、消滅する」とし(同法167条1項)、単に時効期間の経過によって、時効の効力が発生するかのように規定しています。  
しかし、一方で「時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない」と規定しており(同法145条)、時効の援用の意義が問題となります。
- (2) この点につき、時効による債権消滅の効果は、当事者の意思をも顧慮して生じさせることとしていることが明らかであるため、時効期間の経過と共に確定的に生ずるものではなく、時効が援用されたときにはじめて確定的に生ずるものとされています。
- (3) 時効の援用は裁判外で行うことができ、債務者が裁判外で債権者に対して時効の援用の通知を行えば当該債務は時効消滅し、債権者は債務者に対する請求を断念することになります。  
従って、前々回お話しした短期の消滅時効も含めて、時効期間が経過した後にお金を請求された場合には明確に「消滅時効を援用します」と書面にて通知した方が良いと考えます。  
それも時効の援用を証拠化するために内容証明郵便にて通知されたほうがいいです。

#### 2. 消滅時効完成後の承認(債務の存在を認めることを言います)

- 以前、消滅時効完成前の承認についてはお話しさせていただきましたが、例えば債権につき10年(短期消滅時効ならより短期間)経過後、つまり、消滅時効完成後に承認してしまった場合どうなるかをお話します。
- (1) 債務者が時効完成後に債務の承認に当たる行為をなしたとき、債務者が消滅時効の完成を知っていて債務承認をした場合、もはや時効を援用することが出来ずに時効完成の利益を享受することはできません。
  - (2) しかしながら、債務者が消滅時効の完成を知らずに債務承認をした場合、その効力はどうなるのでしょうか。  
結論からいうと、債務者が消滅時効の完成後債務を承認した場合、時効完成の事実を知らなかったときでも、信義則上その後に消滅時効を援用することはできないとされています。  
消滅時効が完成していることを知らなかったとしても承認をしてしまえば、最早、消滅時効による利益を主張できないとされていますのでお気をつけください。
  - (3) 従って、皆さんが例えばお金を借りるなどして10年以上経過した後に請求を受けたときに消滅時効を援用せずに一部でも支払ってしまった場合は承諾したと認められ、消滅時効を主張することができなくなる可能性があるからお気をつけください。
  - (4) しかしながら、債権者が債務者を欺罔等して債務の承認を得た場合はどうでしょうか。  
ア 例えば、貸金業者において時効が完成した貸付金について、借主を騙して債務承認をさせ一部の貸付金を回収し残りの債務につき支払い請求した事案において裁判所は、債権者の信頼を保護するために債務者がその債務について消滅時効の援用権を喪失すると解すべきいわれはない、と判示して債務者に消滅時効の援用を認めています(東京地判 H7.7.26)。騙されて債務承認してしまった場合には、その後、消滅時効を援用することは認められ得るのです。  
イ このような判例の事案のような貸金業者は、もはや法の保護に値しないと判断されたものです。

以上



原告Xが、建物賃貸借契約上の連帯保証人の相続人である被告Yに対し、連帯保証債務履行請求権を行使した事案において、賃料の未払が保証人の死亡後に発生したとしてもYが連帯保証契約に係る債務を承継するとし、請求を全部認容した事例

(東京地裁 平成22年1月28日判決 容認)

### 【事案の概要】

- (1) Xは、訴外Aに対し、平成12年2月15日、本件建物を、以下の約定で貸し（以下「本件賃貸借契約」という）、同日、引き渡した。
  - ・賃料 月額17万6400円
  - ・賃貸期間 平成12年2月16日から平成14年2月15日まで。
 なお、上記期間の期間満了日前までに貸主又は借主から別段の意思表示がない場合は、更に2年間賃貸借の期間を延長することができるものとする。
  - ・損害賠償 借主が明渡しを遅延したときは、借主は、貸主に対して、賃貸借契約が解除された日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害賠償金を支払う。
- (2) 訴外Bは、Xに対し、本件賃貸借契約の際、訴外Aの本件賃貸借契約（本件賃貸借契約が更新された場合も含む）に基づく一切の債務を連帯して保証する旨約した（以下「本件連帯保証契約」という）。
- (3) 本件賃貸借契約は、平成14年2月及び平成17年8月1日、賃料を同額とし、賃貸期間をそれぞれ2年として更新された。
- (4) 訴外Bは、平成19年8月30日死亡した。訴外Bの相続人は、妻であるY及び兄であるCほかであり、Yの法定相続分は4分の3である。
- (5) Xは、訴外Aに対し、平成21年4月7日付け書面で、未払賃料108万7600円を支払うよう催告するとともに、未払賃料全額が支払われないときには本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。
- (6) 訴外Aは、Xに対し、平成21年11月2日、本件建物を明け渡した。
- (7) 上記未払賃料及び約定損害金の法定相続分4分の3は、232万7700円となる。
- (8) Yは、Xに対し、平成21年11月25日の本件弁論準備手続期日において、本件連帯保証契約を解除する旨の意思表示をした。
- (9) Xは、Yに対し、連帯保証債務の履行を求め、提訴した。

### 【判決の要旨】

裁判所は、下記のように述べ、Yが訴外Bの連帯保証債務を承継するとし、Yの連帯保証契約の解除の主張についても斥け、Xの請求を全部容認した。

- (1) Yは、賃料の未払は訴外Bの死亡後に生じており、このような場合、賃貸借契約の保証債務は保証人の死亡により消滅すべきであるから、Yは、本件債務を承継しない旨主張する。
 

しかしながら、主債務の履行を確保するという保証債務の趣旨に照らせば、保証人の死亡により保証債務が当然消滅とした場合、その趣旨が没却されるのであって、実務においても、保証債務一般の相続性は肯定されているところである。
- (2) 次に、Yは、本件賃貸借契約には、法定更新、合意更新にかかわらず更新後も保証債務が継

続する旨記載され、保証債務の範囲も「本件契約から生じる一切の債務」と全く限定がなく広汎であるから、本件債務も訴外Bの一身に専属するものであり、Yは、同債務を承継しない旨主張する。

しかしながら、賃貸借契約における被保証債務として通常想定されるものは、賃料支払債務、賃料相当損害金支払債務、原状回復義務（又はその不履行による損害賠償債務）が主であり、その発生原因及び金額とも予測可能な限定的なものである上、本件賃貸借契約においては、更新の余地があるとはいえ期間の定めもあるのであって、その保証責任の範囲が無限定で広範であるとはいえない。

- (3) また、Yは、本件賃貸借契約書には、「連帯保証人が欠けるに至ったとき」に借借人は貸貸人の請求に従い貸貸人が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならないと規定されているところ、同規定は、連帯保証債務が相続されないことを前提していると主張する。

しかしながら、「連帯保証人が欠けるに至った」とは、当該連帯保証契約の成立に問題があり、同契約が無効、取消し等になった場合などを念頭としていることも考えられ、同表現が当然に連帯保証人が死亡した場合を想定しているとはいえない。

賃貸借契約における連帯保証の趣旨及び上記条項が「連帯保証人が欠けるに至ったとき」に加え「連帯保証人として適当でないと貸貸人が認めたとき」にも貸貸人の請求に従って、連帯保証人を変更しなければならない旨規定していることからすると、同条項の趣旨は、主債務者に代わり主債務を弁済するに足る資力、信用のある連帯保証人を常に確保するという貸貸人の利益を目的としたものというべきである。仮に、連帯保証人が死亡した場合にその保証債務が当然に消滅するとした場合、貸貸人としては、新しい連帯保証人を確保するまでの間、保証人不存在の状態賃貸借契約を継続しなければならないという重大な不利益を被ることとなるのであって、上記趣旨に反することとなる。したがって、上記条項を根拠に、当事者間の合意内容が保証人死亡の場合には保証債務は相続されないというものであったということとはできない。

#### 【まとめ】

借借人の保証人の相続人は保証債務を承継し、また相続開始後生じたる債務についても保証債務の責を負うとされており(大判昭9年1月30日)、加えて、更新後の賃貸借契約に基づく債務についても原則として責任を負うとされている(最判平9年11月13日)。本事例は、このような判例を踏まえ判断された事例であるが、契約書の条項の解釈等が詳しく判示されており、参考となるものである。

なお、借借人が賃料の支払をしないで相当期間経過したのに、貸貸人が契約解除をしないときは保証人は保証契約を解除することができる場合(大判昭8年4月6日)や、保証人への支払請求が権利濫用とされる場合(広島地判平20年2月21日)もあるので、留意が必要である。

### 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

11月7日

- ・第2回東日本レイズシステム基盤再構築の検討会  
東京：瀬上常務理事出席

11月13日

- ・全宅連中部地区連絡会中部7県役員合同会議  
静岡県：箕浦会長、桑原・東副会長、山本常務理事、加納事務局長出席

- ・第5回法定講習会

11月14日

- ・空き家対策等に関する意見交換会  
岐阜市：林常務理事、大橋職員出席

11月15日

- ・不動産公正取引協議会連合会第11回通常総会  
東京：箕浦会長出席
- ・第2回県下統一研修会(中濃地域)
- ・宅建ぎふNo.443号発行

11月18日

- ・第2回県下統一研修会(飛騨地域)

11月20日

- ・全宅連中部・近畿・西日本地区情報提供担当者会議  
大阪府：瀬上常務理事、大橋・磯西職員出席
- ・全宅連・全宅保証都道府県宅建協会・本部

事務局長会議

京都府：加納事務局長出席

11月21日

- ・弁護士相談
- ・東日本不動産流通機構第3回企画・システム委員会  
東京：瀬上常務理事出席

11月26日

- ・全宅管理第2回理事会  
東京：桑原副会長、加納事務局長出席
- ・全宅保証第2回理事会  
東京：箕浦本部長、加納事務局長出席
- ・全宅連第2回理事会  
東京：箕浦会長、加納事務局長出席
- ・第2回県下統一研修会(東濃地域)

11月28日

- ・第4回岐阜県水源地域保全審議会  
岐阜市：箕浦会長出席
- ・東海公取協第3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(8月～10月)について

## 岐阜南支部「不動産無料相談会」を開催

本会岐阜南支部は、平成25年11月23日(祝)に、イオンモール各務原サニーコートにおいて、本会無料相談員、弁護士による不動産無料相談会を開催しました。

当日は、6組の相談を受け付けるとともに、本会本・支部の無料相談事業等のPRを行いました。



## 事 務 局 だ よ り

本部事務局・支部事務所の年末年始業務のお知らせ

12月27日(金) 仕事納め(館内清掃)

12月30日(木)～1月3日(金) 休日

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

11月5日  
巡回相談(岐阜市役所)  
11月6日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会  
11月26日  
巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜南支部

11月6日  
巡回相談(各務原市役所)  
11月12日  
第4回情報提供委員会  
巡回相談(岐阜市役所)  
11月20日  
巡回相談(羽島市役所)  
11月21日  
第1回広報担当会議  
「宅建ぎふみなみVol.11」  
発行  
11月23日  
不動産無料相談会(イオン  
モール各務原)

11月25日  
第3回幹事会  
11月28日  
事務所相談

## 岐阜北支部

11月8日  
第4回幹事会  
11月19日  
巡回相談(岐阜市役所)

11月21日  
第3回広報委員会

## 西濃支部

11月15日  
中間監査会  
11月21日  
第4回幹事(監査・地区委  
員)会

## 中濃支部

11月1日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会

11月12日  
巡回相談(関市総合福祉会  
館)  
11月19日  
巡回相談(美濃加茂市生涯  
学習センター)  
11月29日  
第4回幹事会

## 東濃支部

11月1日  
巡回相談(土岐市役所)  
11月12日  
巡回相談(多治見市役所)  
11月13日  
第1回東濃支部研修会  
11月14日  
巡回相談(瑞浪市役所)  
11月19日  
巡回相談(中津川市役所)  
11月21日  
巡回相談(恵那市役所)

## 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】

(2) 4291 21. 2. 26	(株)ドリームホーム 芥見店	白 井 博 幸 (石 原 秀 樹)	石 原 秀 樹	058-213-7538 058-213-7878	岐阜市芥見長山2-4-1 T-ビル1F	501- 3132
(1) 4775 25. 9. 10	(株)ネクスト名和	名 和 弘 八	名 和 豪 敏	058-251-9254 058-251-9088	岐阜市鏡島西3-3-13	501- 0123

### 【中濃支部】

(1) 4781 25. 10. 23	わ か ば 不 動 産 (株)	玉 置 仁 巳 (玉 置 昌 弘)	玉 置 昌 弘	0574-49-7071 0574-49-7072	可児市下恵土4147-2	509- 0203
------------------------	-----------------	----------------------	---------	------------------------------	--------------	--------------

### 【東濃支部】

(1) 4766 25. 7. 8	石 黒 商 事 (株) 土岐営業所	石 黒 信 彦 (奥 村 宗 宏)	大 橋 浩 文	0572-54-2276 0572-54-2625	土岐市泉岩畑町4-26	509- 5141
----------------------	----------------------	----------------------	---------	------------------------------	-------------	--------------

### 【飛騨支部】

(1) 4776 25. 9. 17	(株)ロビン	蜘蛛手健介	河 田 晶 代	0577-33-0951 0577-33-0953	高山市三福寺町251	506- 0807
-----------------------	--------	-------	---------	------------------------------	------------	--------------

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	アースバンク(株)	早川 悟 史	岐阜市正木北町4-1	期間満了	28
西濃	(有)吉野土地	吉野 興 司	大垣市赤坂町3778	期間満了	41
西濃	(有)クラウン	宮川 昭 雄	安八郡神戸町大字神戸160-34	廃業	47
西濃	(株)河村綜建	河村 義 明	揖斐郡池田町田畑699-3	廃業	52
東濃	三菱電機ライフサービス(株) 中津川支店	倉田 伸 彦	中津川市駒場町1-3 三菱電機(株)中津川製作所内	廃止	76
東濃	(株)ホンダカーズ瑞浪	熊谷 眞 后	瑞浪市穂並1-65	期間満了	78
飛驒	(有)大信住宅	堀内 常 平	高山市名田町6-19	行政処分	85

## 変更事項 (11月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)アルミック	専任主任者	山口智美・堀口英樹	藤田実	8
岐阜中	(株)不動産ニュース	F A X	058-253-2224	058-253-7000	12
岐阜中	積和不動産中部(株) 岐阜賃貸営業所	専任主任者	東野和俊	中岡隆	—
岐阜南	(株)エサキホーム 岐阜支店	政令使用人 専任主任者	野口朗	森安雅弘 森安雅弘	16
岐阜南	(株)リプライス リプライス岐阜	所在地	〒500-8258 岐阜市西川手8-92	〒501-6001 羽島郡岐南町上印食1-76 SOGOビル2F	18
		T E L	058-277-8575	058-214-2550	
		F A X	058-276-7500	058-214-2551	
		専任主任者	井村将直	金井泰浩	
岐阜南	(株)カワサキライフコーポレーション 岐阜営業部	代 表 者	中村奉修	伴俊作	21
岐阜南	総合都市開発(株)	所在地	〒500-8258 岐阜市西川手8-92	〒501-6001 羽島郡岐南町上印食1-76 SOGOビル2F	—
		F A X	058-276-7500	058-214-2551	
岐阜北	ミナミプロパティ(有)	所在地	〒501-2104 山県市東深瀬589-10	〒502-0826 岐阜市楠町1-8-2	32
		T E L	0581-22-6272	058-214-2912	
		F A X	0581-22-6458	058-214-2913	
西濃	(株)倉望工業	代 表 者	金村知之	金村匡将	39
西濃	(株)明星	専任主任者		五藤吉登	41
西濃	(株)カチタス 大垣店	政令使用人	上田陽一	西脇名津美	41
		専任主任者	上田陽一		
中濃	関ニチラス(株)	専任主任者		今井達雄	54
東濃	(株)ホンダカーズ瑞浪	商 号	(株)ホンダプリモ瑞浪	(株)ホンダカーズ瑞浪	78
		代 表 者	三宅浩平	熊谷眞后	
東濃	石黒商事(株)	専任主任者	正村修志	大橋浩文	—
東濃	石黒商事(株) 土岐営業所	専任主任者	大橋浩文	正村修志・狩山勝義	—
飛驒	協和土地	専任主任者	松井雅三		84
飛驒	(有)フレックス	政令使用人		岡本直則	85

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。「—」の表示は、名簿作成後の入会者・支部移転者等です。



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11月30日現在  
所属会員 1,182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