

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.449
平成26年5月15日発行



おもな内容

「住宅セーフティネット整備推進事業」の募集開始について…	2
「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の提案募集開始について…	3
2月新設住宅着工…	4
「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」等について…	5
岐阜県暴力追放だより…	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



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

民間住宅活用型「住宅セーフティネット整備推進事業」の募集開始について

国土交通省において、平成26年度「民間住宅活用型の住宅セーフティネット整備推進事業」の募集が開始されましたのでお知らせします。

同事業は、既存の民間賃貸住宅の質の向上と、空家を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、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制度です。

1. 対象住宅の要件（次の全ての要件を満たすことが必要です。）

- ・ 1戸以上の空家（応募・交付申請時点で入居募集から3ヶ月以上人が居住してないもの）があること（戸建て・共同住宅は問わない）
- ・ 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 等

2. 改修工事の要件

空家部分又は共用部分における以下の工事のうち、少なくとも1つの工事を含む改修工事を実施することが必要です。

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

補助対象費用、補助額について

【補助対象費用】 補助対象費用は、①及び②の工事に要する費用とします。

- ① 空家部分において実施する改修工事（バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事に限ります）
- ② 共用部分において実施する改修工事

【補助額】 改修工事費用の1/3（空家戸数×100万円を限度とします）

3. 改修工事後の賃貸住宅の管理の要件

改修工事实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、障がい者等世帯、子育て世帯、低所得者、災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯）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 等

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/>

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の提案募集開始について

国土交通省において、平成26年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の募集が開始されましたのでお知らせします。

同事業は、インスペクション（検査）、性能の向上のためのリフォーム及び適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助する制度です。

なお、同事業の公募期間につきましては、本年5月30日（金）までとなります。

○事業概要

1. 主な事業要件

以下の要件を満たす住宅のリフォーム工事事業

- ① リフォーム工事前にインスペクションを行い、工事後に維持保全計画を作成すること。
- ② 住宅の性能向上のためのリフォーム工事を行うこと。
- ③ リフォーム工事後に少なくとも劣化対策と耐震性について一定の基準を満たすこと。

2. 補助対象費用

下記に示す長期優良住宅化リフォーム推進事業に要する費用とする

- ① 耐震性、劣化対策、省エネ性等の住宅性能向上のための工事。
- ② ①以外の住宅性能の向上に資する工事。
- ③ インスペクションの実施、維持保全計画の作成等に要する費用。

3. 補助率・上限

- ・補助率：1/3（上記のリフォーム工事を行う建築主等に対して、国が費用の1/3を支援）
- ・上限：100万円/戸（提案型の一部については200万円/戸）

4. 応募期間

平成26年5月30日（金） 18時（必着）

5. その他

評価基準型については6月下旬を目処に、提案型については7月中旬を目処に採択事業を決定する予定です。

なお事業の詳細は募集要領（http://h26.choki-reform.com/guest/form_download.php）をご参照下さい。

【問い合わせ先（事務事業者）】

長期優良住宅化リフォーム推進事業事務局

メール：info@choki-reform.com

電話：03-5805-0522 FAX：03-5805-0533

応募書類の入手先

URL：http://www.kenken.go.jp/chouki_r/

2月新設住宅着工

国土交通省がまとめた2月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比0.4%減の2万2,891戸と18カ月ぶりの減少、分譲住宅でも同20.9%減の1万8,385戸と3カ月ぶりの減少となったものの、貸家が同24.7%増の2万7,744戸と12カ月連続の増加となったため、2月の新設住宅着工戸数全体では、同1.0%増の6万9,689戸と18カ月連続の増加となった。着工床面積は、同2.4%増の600万4千㎡となり、こちらは18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91万9千戸となった。持ち家では、民間資金分が同3.0%増の2万568戸と18カ月連続の増加となったものの、公的資金分が同23.0%減の2,323戸と10カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

貸家では、民間資金分が同22.2%増の2万4,761戸と12カ月連続の増加、公的資金分でも同49.8%増の2,983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、マンションが同33.5%減の8,674戸と先月の増加から再び減少、戸建て住宅でも同4.9%減の9,654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1.1%減の519戸、貸家が同9.2%減の148戸、分譲住宅でも同47.5%減の116戸と減少となったため、岐阜県全体では、同13.6%減の788戸と2カ月連続の減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同3.3%減の5,177戸、分譲住宅が同15.5%減の1万403戸と減少となったものの、貸家が24.9%増の9,688戸と増加となったため、首都圏全体では同1.1%増の2万5,787戸となった。

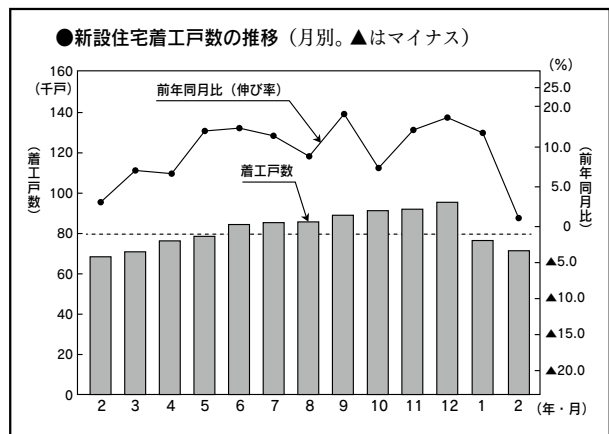
中部圏では、貸家が同33.9%増の3,111戸と増加となったものの、持ち家が同3.1%減の

3,768戸、分譲住宅でも同33.0%減の1,450戸と減少となったため、中部圏全体では同1.4%減の8,351戸となった。

近畿圏では、貸家が同7.3%増の3,754戸と増加となったものの、持ち家が同10.3%減の2,712戸、分譲住宅でも同31.0%減の3,111戸と減少となったため、近畿圏全体では同13.3%減の9,592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7.9%減の3,990戸と減少となったものの、貸家が同26.5%増の6,308戸、分譲住宅でも同8.0%増の512戸と増加となったため、全体では、同10.6%増の1万837戸と18カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同17.7%減の953戸と減少となったものの、持ち家が同4.1%増の2,405戸、貸家が同19.9%増の4,576戸と増加となったため、全体では、同8.8%増の7,940戸と18カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

平成26年度「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」等について

○平成26年度「賃貸不動産経営管理士」試験概要

【試験日時】 平成26年11月16日(日) 13:00～14:30(90分間)

【試験会場】 全国11地域(札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、
沖縄)

【受験料】 12,960円(税込)

【登録料】 6,480円(税込)

【出題形式】 四肢択一、40問出題

【受験要件】 受験要件はありません。(どなたでも受験できます。)
ただし、書類の送付については当協議会の定めがあります。

【登録要件】 試験合格後、資格登録を行うには以下の登録要件が必要です。
◇宅地建物取引主任者(注1)、又は協議会が認める賃貸不動産関連業務(注2)に2年以上従事している又は従事していた者。
(注1) 登録手続き時において、有効な宅地建物取引主任者証の交付を受けている者。
(注2) 協議会が認める賃貸不動産関連業務の従事者とは、宅地建物取引業、不動産管理業、不動産賃貸業(家主)及び協議会構成団体(※)の会員とその従事者のほか、協議会が認める者。
※協議会構成団体は、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会の3団体

【受験案内・申込書・資料請求期間】

平成26年8月18日(月)～平成26年9月26日(金)

資料請求フォームは、平成26年8月18日(月)よりダウンロード開始。

※資料請求フォームをダウンロードの上、FAXにて資料請求をして下さい。

※受験案内・申込書の発送は平成26年8月20日(水)より順次発送予定です。

【受験申込書・受付期間】

平成26年8月25日(月)～平成26年9月30日(火) 当日消印有効

URL: <http://www.chintaikanrishi.jp/transition/h26.html>

【合格発表】 平成27年1月中旬予定

○公式テキストの一般頒布について

【テキスト代】 3,780円(税込)

【販売時期】 販売中

【販売時期】 (一社) 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ、一般書店(予定)

○平成26年度賃貸不動産経営管理士講習

同講習は、協議会公式テキスト「賃貸不動産管理の知識と実務」を教材に使用し、テキストの理解を深めていただくとともに、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めていただくための講習です。同講習の修了者は、賃貸不動産経営管理士試験を受験した際に、知識を習得した者の証しとして、(出題40問のうち)4問が免除されます。(2年間有効)

※同講習を受講しなくても、11月の試験は受験できます。

「平成25年度 賃貸不動産経営管理士講習」修了者の皆様へ

「平成25年度賃貸不動産経営管理士講習」修了者で、11月の試験を受験する皆様に、以下2点お知らせがありますのでご確認ください。

1. 修了証について

修了証の有効期限は平成25年度および26年度の試験(2年間)までです。再発行ができませんので大切に保管してください。

2. 本講習受講後の氏名、住所等の変更について

本講習受講後に氏名、住所等に変更があった場合、以下の当協議会受付センターまで必ずご連絡ください。

【問い合わせ先】

(一社) 賃貸不動産経営管理士協議会 受付センター

TEL 04-7170-5520 FAX 050-3153-0865

(電話受付：平日10:00～17:00、FAX受付：24時間)

●賃貸不動産経営管理士講習日程(名古屋会場)

【開催日時等】 平成26年7月9日(水)・10日(木) 名古屋国際会議場

【講習内容】 公式テキストを使用した講習(2日間)

【講習時間】 1日目 9:45～17:30、2日目 9:25～17:30(予定)

【受講料】 17,820円(税込・テキスト(3,780円)は別途、各自にてご購入ください。

(受講に際しては、必ずテキストをご用意ください。)

【受講要件】 受講要件はありません。(どなたでも受講できます。)

【修了の要件】 全ての講義(2日間)の受講(遅刻・中途退室は不可。本人確認を行います。)

【修了の証し】 本講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、(出題40問のうち)4問が免除されます。4問免除の適用は平成26年度および27年度の試験までです。(2年間有効)(但し、全講義(2日間)の受講者に限る。)

【受講申込書・受付期間】

4月22日(火)より受付が開始されています。(定員になり次第締切られます)

URL: <http://www.chintaikanrishi.jp/course/schedule.html>

●名古屋以外の会場

【開催期間等】 平成26年6月18日(水)～9月9日(火)迄

【講習会場】 全国11都市で開催(札幌、仙台、東京、横浜、名古屋、金沢、大阪、広島、高松、福岡、沖縄)

[不動産キャリア]サポート研修制度

全宅連からのお知らせ

取引の流れがわかる

めざせ! 不動産 キャリアパーソン

住まい購入の安心の目安に

社内研修、従業員教育の一環に

「実務」知識の差が仕事の大きな差に



受講料

①宅建協会会員、その従業者
：8,000円(税別)

②その他：12,000円(税別)

テキスト+
Webで
学習

資格は宅地建物取引業従事者にのみ授与

公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。
宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。
- 宅地建物取引主任者の方は自身の知識や実務の再確認として受講され、また会社の従業員研修としても利用されています。



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

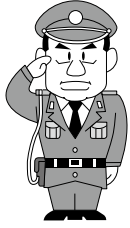
佐藤まり江さん

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112(平日9:00~17:00)

【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン





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

詐欺や悪徳業者からの被害等に遭わないために ④

前回に続き、犯罪団体の背後に暴力団が介入していて、その収益が暴力団の資金源ともなっている悪徳業者からの被害を防ぐため、悪質商法の手口を紹介しますが、主な狙いは老後の生活のためと、ある程度蓄えのある高齢者がターゲットであり、しかも高齢者のみの在宅が多い、平日の昼頃に勧誘電話が多いので注意して欲しいと思います。

【靈感商法】

通行中に若い女性から「手相を勉強しています。見せて貰えませんか。」と声を掛けられた。何気なく手を差し出すと「あなたは、人生の転換期」と言われ、近くビルの一室に。先生と呼ばれる人物から、「人生を変えるためセミナーで勉強しなさい。」と言われ受講料を十萬円で購入、あるいは、「先祖の霊が彷徨っている。除霊をするに数十萬円が必要」などと言ったり「不思議な力がある天然石」を持った方がいいと言われ信じ込んで何の効力もない天然石を高額な値段で買わされたりと、いずれも不安を煽り救済を求める人間の弱点をついた商法で「呪い代行業」とか「オーラー診断」「霊視診断」等と名称を変え脈々と続いています。(現実を見直し「安易に『救い』や『逃げ道』を求めない、この様な弱い人間を利用する人もいる社会だということ」を認識して下さい。)

【キャッチセールス】

繁華街で「アンケートをお願いします。」などと声をかけ、店に誘って、エステティックや宝石などの契約をさせる。20代の女子学生は街中でアンケートに答え、記入した電話番号を元に後日、エステ無料体験に誘われ、何十萬かの痩身エステを「分割払いにすれば大丈夫」と勧められ契約して被害に。(「無料」に惑わされないのが第一。安易に個人情報を書かない注意も必要)

【ネットトラブル】

携帯電話やパソコンを使ったネットオークションは、前払いしても商品が届かなかったり、届いても偽ブランド品だったりすることがあり、出品者と連絡が取れず、返品できないトラブルも起きています。(安易にクレジットカード情報を入力する人がいますが、本当に信用できる業者か確かめて。)

【サクラサイト商法】

もうけ話や芸能人とのメール交換を持ちかけてインターネットの専用サイトに誘い込み、高額なメール料を請求する。「アイドル」にメールに誘われ「利用料」ということで、数回程度の送受信は無料だが、一定回数を超えると「ポイント料」と呼ばれる手数料が必要になるが、1ポイントは数十円～数百円だが、やりとりを重ねると「重大なメール」「チャンスメール」などとして1回あたり数百～数千ポイントが必要になることもあり、結果的に高額な請求につながる仕組みなのです。(簡単に儲けることや芸能人等とメールが出来ないことを頭に。)

【押し買い商法】

貴金属などを「押し売り」するだけでなく、自宅等に突然押しかけた業者が、強引に貴金属を安く買い取るのが「押し買い」で「見せた指輪等をあつという間に買い取られ業者の名前も分からない。」「解約を申し出たが拒否された。」などの訴えが急増。いったん業者の手に渡ると、転売やリサイクルのための溶解が行われ解約が難しい。そこで「押し買い」を規制する改正特商法が施行され、取った際に購入価格やクーリングオフ制度の説明などを記載した書面を交付しなければ特定商取引法の違反となります。(いずれにしても、連絡もなく知らない人が訪ねて来た場合、インターホン越しで用件を聞いて、決して家の中には入れないことです。)

【利殖商法】

年金生活を送る高齢者宅に「海外で暮らす高齢者向けアパートメント&海外不動産販売」と題した、都内の不動産会社のパンフレットが郵送されてきた。カンボジアの首都プノンペンに建設され、プールやレストランのあるマンション購入を持ち掛ける内容の勧誘に応じて金額を支払ったが、直後に不審に思い契約解除と返金を求めたが、返金に応じない悪質な利殖商法が増加しているので注意して下さい。(パンフレットで紹介されているプノンペンの所在地を調査したが、建設予定を示す表示などもなく、一軒家が建てただけという。)

【患者紹介商法】

医師に患者を紹介して診療報酬の一部を受け取る「患者紹介ビジネス」について、関係する医師の診察が「粗末だった。」と批判する家族もいるという。(「ちゃんとした診療をせずにいるのは問題」と厚生省としても事実関係を調査中との事。)

【送り付け商法】

注文などしていないのに、記憶が定かでない、高齢者を標的に「確かに注文を受けています。今更キャンセルは困ります。」「注文を受けて商品を作りましたから送ります。」などと電話し、記憶が曖昧なお年寄りにつけ込んで、代金引換配達で強引に健康食品等を送りつける手口。請求金額は、1万円～5万円。断ると「裁判にするぞ。」「ほけているのか」等と電話口で脅されるケースも。トラブルになるのを恐れ「これぐらいなら。」「注文していないが、商品が届いたので、支払わないといけなかった。」等と代金を支払う被害者が目立つ。「送り付け商法」の業者は、全国に少なくとも100社はあるといい、2～3ヶ月で社名を変えながら同様の行為を繰り返すため行政処分や警察の取締が追いつかない事が多い。一度代金を支払うと、悪徳業者間に出回る顧客名簿・通称「カモリスト」に名前が載せられ、複数の業者から電話がくる可能性もある。(「送り付け」商法の被害に遭わないためには、注文した覚えのない商品であれば、電話勧誘を受けても断る。商品が届けられても、宅配業者に事情を説明して代金の支払いを拒否する。不審に思ったり脅しの電話がかかってきたりしたら、警察や近くの消費生活センターや暴追センター等に相談する。)

☆ 尚、「送り付け商法」と言えば聞こえは良いが、嘘をついて、注文を受けていない商品（主に健康食品）を代金引換配達で送り付け、代金を支払わせた行為について、愛知県警は、25年10月代金を騙し取った詐欺の疑いで健康食品販売会社の従業員等を逮捕したが、全国で、100人程が被害に遭っていると見ております。

【当選商法】

「当選おめでとうございます。」愛知県東部の20歳代の男性が、公衆浴場の店先で催しされていた無料抽選会に誘われ、くじを引くと「2等」だった。景品は「ウォーターサーバーのレンタル料金が無料になる。」という特典で、得した気分で水の定期購入契約を結んだという。水は、4週間に一度届き、月額3,800円との内容だったが、そんなに使わないと考え直し、数日後、解約するため業者に連絡したところ、「1年未満の解約にはキャンセル料5,000円かかる。」と告げられたという。(国民生活センターは『当選』という言葉に惑わされず、1ヶ月に費用がどれくらいかかるのか、サーバーの大きさはどのくらいかなど説明をよく聞き、安易に契約しない様に注意を促している。)

◎ いずれにしても、詐欺被害に遭われた場合は速やかに警察に

悪質商法の被害に遭われた方には、クーリングオフ制度により買主には無条件で契約を白紙撤回できる権利がありますから、その制度を利用する事ができますが、期間などが制定されているので注意して下さい。

ただし、クーリングオフの期間が過ぎていても、勧誘方法やサービス内容によって、契約の取り消しや中途解約ができる場合もあるため、警察は元より弁護士や暴追センター、消費生活センター等に相談するのが一番の方法と思います。

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



連帯保証契約と消滅時効について

以前、時効については話をさせて貰いました。今回は、読者の皆様の中には連帯保証をした人もいると考え、その連帯保証債務と消滅時効について話をさせていただきます。

連帯保証人と対比して、実際にお金を借りた人を主たる債務者として論じます。

【問1】 主たる債務者がその債務を承認し、分割弁済をしたときは連帯保証人の保証債務につき時効は中断するか。

【問2】 逆に、連帯保証人が保証債務を認め、分割弁済をすると、主たる債務につき時効中断するか。

【問3】 債権者が主たる債務者に資力がないために、訴訟の被告とせずに、連帯保証人だけを被告として訴訟提起した場合、主たる債務について時効中断するか。

【問1の回答】 連帯保証債務につき時効中断します。

保証債務は主たる債務と独立に存在していますが、主たる債務に附従しています。主たる債務が存在するが故に保証債務も存在しているのであって、主たる債務につき時効が完成し(たとえば私人間のお金の貸し借りでは10年間、会社等の商事債権については5年間)、保証人が主たる債務につき時効援用すれば、その責任を免れることができます。これを保証債務の附従性といいます。一方で、この保証債務の附従性から主たる債務者に対する履行の請求その他の事由による時効の中断は、保証人に対してもその効力を生じます。したがって、本件では、時効中断されることになります。

【問2の回答】 主たる債務につき時効中断しません。

連帯保証人がなした分割返済は、民法147条3項「承認」の一形態であり、連帯保証債務については時効中断するが、主たる債務には効力が及びません。保証人に対し、その分割返済(承認)によって時効中断事由が生じても、主たる債務につき時効中断効が及ぶわけではありません(民法148条-相対的効力/分かりやすくいうと主たる債務者にまで影響を与える絶対的なものではなく、連帯保証人限りの相対的という意味です)。

すなわち、連帯保証人に対して「差押え、仮差押え、仮処分」及び「承認」を行っても相対的効力しかなく、主たる債務の時効は中断しません。したがって、本問では、連帯保証人が保証債務を承認し、分割返済していたとしても、主たる債務者は、時効期間経過後に自己の債務につき、時効を援用することを許されます。

【問3の回答】 この場合は【問2】と異なり、主たる債務につき時効中断の効力を生じます。

【問2】のケースは連帯保証人が自己の保証債務を承認し、分割返済しているのであって、これは民法の条文にいう「承認」に該当します。前述のとおり、連帯保証人に対して、「承認」を行っても、相対的効力しかなく、主たる債務の時効進行につき影響は与えません。しかし、例外があり、【問3】の連帯保証人に対する請求は、絶対的効力が生じ(民法458条及び同法434条)、主たる債務者に対しても影響を与え、時効を中断する効力が発生します。なお、ここでいう「請求」というのは単に請求書を出しただけではならず、訴訟提起するなど裁判上の請求とか、破産手続に参加するなどといいます。裁判外の支払請求などの催告はそれだけで独立の中断事由となり得ず、催告後6か月以内に、他の強力な中断事由(例えば訴訟提起)の手続をとって、初めて中断事由となります。時効期間を若干延長することはできるのですが、そのまま放置してはならず、次の手続を採る必要がありますのでお気をつけ下さい。

以上のとおり、時効に連帯保証債務が関連してくると、非常に話が複雑になり、難しい問題を含んでおります。分からない場合は、ご自分で判断せずに弁護士に相談して頂いた方が間違いがなくていかと考えます。今回は、更に破産などが絡んだ問題を論じる予定です。

以上



土地付中古建物を宅建業者の仲介により購入した買主が、本件建物に重大な瑕疵があったとして、売主に対しては瑕疵担保責任及び債務不履行に基づき、媒介業者に対しては債務不履行に基づき、損害賠償請求をした事案において、本件建物に認められる基礎のひび割れ、亀裂などの瑕疵は、契約上、担保責任の対象外とされているところ、売主がこれらの瑕疵の存在を知っていたとは認められないなどとして売主に対する請求を棄却し、また、媒介業者は床の傾斜の説明に加え、これが建物の構造上の欠陥によることを説明する義務は負わないとして、媒介業者に対する請求も棄却した事例

(東京地裁 平成23年6月29日判決 棄却)

【事案の概要】

(1) 買主Xは、宅建業者Y2の仲介で、平成20年2月28日、売主Y1らから、本件不動産を2,200万円で購入した（以下「本件売買契約」という。）ところ、約一年後本件建物に下記のとおり、重大な瑕疵が存在する事実が判明した。

① 基礎部分のひび割れ

洗面所北側外壁基礎部分、台所北側外壁基礎部分及び洗面所浴室間仕切り下基礎部分3か所のひび割れは、幅が広い上、基礎部分の上から下まで達しており、本件建物の基礎部分が無筋コンクリートであることなどから、基礎部分が完全に折れていることを示している。

② 床部分の傾斜及びたわみ

1階洗面所床部分については、層間変形角が3/120と建築基準法施行令82条の2が定める基準値（200/1）を5倍も上回り、また、2階部分のたわみは、それぞれ1/100と建設省告示1459号の基準（1/250）を2.5倍も上回っている。

③ 基礎の一部分の欠損

洗面所浴室間仕切り下基礎は、2か所で大きく壊され欠損している。

(2) Xは、下記について、Y1及びY2らに対し、債務不履行に基づき損害賠償を請求した事案である。

① 売買契約において、目的物に重大な瑕疵が存する場合、これを知らずにXが購入すれば、Xに不測の損害が生じる以上、Y1らとしては、Xが不測の損害を被らないよう、信義則上、Xに対し、本件建物の重大な瑕疵について説明をする義務を負っていたところ、Y1らは、瑕疵の存在を知り、あるいは少なくとも容易に知り得たにもかかわらず、Xに対し、上記瑕疵に関する説明をしないのみならず、瑕疵の存在を否定するような発言をしているのであるから、Y1らには、本件売買契約締結に際して、売主としての信義則上の説明義務違反があり、Y1らの瑕疵担保責任を制限する特約があったとしても、瑕疵担保責任に基づき、Xが被った損害を賠償する責任を負う（民法572条）。

② 本件建物には、本件売買契約締結当時から大きな傾斜が存在し、そのことを宅建業者Y2も認識していたことから、Y2には本件建物が居住に適した性状、機能を備えていないのではないかと疑いを抱く契機が十分に存在したのであるから、Y2は、Xに対し積極的にその旨を告知すべき業務上の義務を負っており、本件建物についての更なる調査を尽くすように促す業務上の一般的義務を負っていたにもかかわらず、調査の必要のない物件であるとの説明を行っているのであるから、媒介業務を委託された者としての明らかな善管注意義務違反が

認められ、債務不履行責任としてXが被った損害を賠償する責任を負う。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 本件建物については、本件売買契約当時、⑧床下に柱を抜いた箇所が多くあったこと、⑨1階の柱を抜いたところが多くあったことが推認されるから、①1階の洗面所北側外壁基礎に2mm程度のひびが上部から下部まで入っていたこと、ないし、⑦2階の寝室床が建物中央に向かって3mの距離で30mm下がっていたことは、本件建物の重大な瑕疵であるといえることができる。
- (2) また、建物の隠れたる瑕疵のうち①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上の主要な部位の木の腐蝕、④給排水管の故障についてのみ瑕疵担保責任を負う、との売主の瑕疵担保責任を制限する特約が含まれていることが認められるところ、上記(1)の①ないし⑦の瑕疵はいずれも特約により制限された瑕疵担保責任の対象外となるものである。
- (3) これらの瑕疵については、いずれも床下ないしは隣家との塀との間の狭い敷地側にあるもので、容易に目に触れる場所にあるものではなく、X自身も本件建物の引き渡しを受けてから約1年間その存在に気付いていないことに照らすと、本件売買契約時にY1らにおいてこれらの瑕疵の存在を知っていたと認めるには足りない。
- (4) また、たわみを含む床の傾斜は、物件状況の説明の機会に明らかにされていたものであり、それが本件建物の構造上の欠陥に由来するものであることまでY1らにおいて認識していたと認めるには足りないから、売主としての説明義務に違反した債務の不履行があったとは認められない。
- (5) そうすると、Y2において、本件建物の床の傾斜の説明に加えて、それが建物の構造上の欠陥による可能性があることまで説明すべき義務があったとはいえないから、原告Xの請求はいずれも理由がない。

【まとめ】

本判決は、建物の瑕疵について、売主はいずれも認識していたと認めるには足りないとして、また、媒介業者においては、本件建物の床の傾斜の説明に加えて、それが建物の構造上の欠陥による可能性があることまで説明すべき義務があったとはいえないとして、買主の請求を棄却した事例で、同種事案の参考になると思われる。

なお、瑕疵担保責任を限定する旨の特約があっても、地下埋設物の存在を知らながら買主に告げなかったとして瑕疵担保責任が認められた事例もある(東京地裁 H16.10.28判決)ので、併せて参考とされたい。

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

- 4月1日
・(公財)東日本不動産流通機構システム基盤再構築検討チーム第1回会合
東京：瀬上常務理事出席
- 4月8日
・会計指導
- 4月11日
・第1回正副会長（本部長）会議
- 4月15日
・宅建ぎふNo.448号発行
- 4月17日
・第1回法定講習会
・弁護士相談
- 4月21日
・第1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) 業協会平成25年度事業報告及び決算について
- (2) 岐阜本部平成25年度事業報告及び決算について
- (3) 平成26年度定時総会について
- 4月22日
・監査会
- 4月24日
・第1回常任理事（常任幹事）会
報告事項
(1) 入退会状況について
協議事項
(1) 業協会平成25年度事業報告及び決算について
(2) 岐阜本部平成25年度事業報告及び決算について
(3) 第1回理事（幹事）会について
(4) 平成26年度定時総会について
- 4月30日
・空き家等相談窓口運営委員会(仮称)準備会
岐阜市：林常務理事、大橋職員出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 4月1日
監査会
- 4月2日
第1回幹事会
- 4月8日
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月15日
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月18日
第2回幹事会
- 4月25日
支部総会
第3回幹事会

岐阜南支部

- 4月2日
巡回相談(各務原市役所)
- 4月3日
監査会
- 4月7日
第1回幹事会
- 4月15日
新規入会者事務所調査
- 4月16日
巡回相談(羽島市役所)
- 4月22日
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月25日
支部総会

第2回幹事会

岐阜北支部

- 4月1日
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月2日
第1回総財務委員会
監査会
- 4月3日
第1回幹事会
- 4月10日
入会審査会
- 4月15日
入会審査会

4月25日 支部総会	巡回相談(関市総合福祉会館)	4月17日 新年度正副支部長予定者会議
西濃支部	4月9日 第1回幹事会	4月22日 支部総会最終打ち合わせ
4月7日 監査会	4月23日 支部総会	4月25日 支部総会
第1回幹事会		
4月23日 支部総会	東濃支部	飛騨支部
4月25日 巡回相談(大垣市役所)	4月3日 選挙管理委員会	4月3日 監査会
	4月4日 監査会	4月10日 第1回役員会
中濃支部	第1回役員(幹事)会	4月25日 支部総会
4月7日 監査会	監査報告会	
4月8日 支部役員選考委員会	4月14日 新年度役員予定者会議	

一 会 員 の 異 動

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備 考	頁
岐阜北	水 井 不 動 産 (株) 支店	水 井 寛	瑞穂市本田1354-5	廃 止	34

変 更 事 項 (4 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		長野脩平	8
岐阜中	(株) カ ン チ	代 表 者	酒井貢	高井勝由	8
岐阜中	ぎふ農業協同組合	専任主任者	久世泰義	村瀬辰典	9
岐阜中	ぎふ農業協同組合 北長森支店	専任主任者	辻聡		9
岐阜中	ぎふ農業協同組合 芥見支店	専任主任者	小林清隆	石樽英明	9
岐阜中	信 友 興 業 (株)	専任主任者		葛本誠司	10
岐阜中	(株) 松 由 建 設	専任主任者	大野静香	江口育宏	12
岐阜南	厚 見 建 設 工 業 (株)	専任主任者	浅野潤		16
岐阜南	ぎふ農業協同組合 厚見支店	支 店 名	三里支店	厚見支店	16
		所 在 地	〒500-8358 岐阜市六条南2-1-1	〒500-8258 岐阜市東明見町8-1	
		T E L	058-271-3538	058-271-0782	

		F A X	058-271-3547	058-271-0742	
		政令使用人	小林秀行	山田浩司	
		専任主任者	大橋伸明	山田浩司	
岐阜南	ぎふ農業協同組合 鵜沼支店	政令使用人	前田和敏	五藤和久	21
		専任主任者	岩井宏泰	五藤和久	
岐阜南	ぎふ農業協同組合 鶉支店	支店名	さかい川支店	鶉支店	—
		所在地	〒501-6065 羽島郡笠松町門間111	〒500-8285 岐阜市南鶉7-19	
		T E L	058-388-2021	058-272-2006	
		F A X	058-387-6580	058-272-1642	
		政令使用人	神谷正	古田喜久郎	
		専任主任者	岩田明良	古田喜久郎	
岐阜南	澤井不動産(株)	代表者	澤井安直	澤井満徳	22
岐阜南	(有)藤原建設	代表者	藤原良教	藤原民雄	23
岐阜南	(株)Atsumi HOME	政令使用人	棚瀬仁志	浅野潤	—
		専任主任者	棚瀬仁志	浅野潤	
岐阜南	(株)カスガイホームズ	支 部	岐阜中	岐阜南	8
		所在地	〒500-8382 岐阜市藪田東1-6-8 タカダガレリアビル1F	〒500-8367 岐阜市宇佐南4-6-7 東海ジュークビル102	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 黒野支店	専任主任者	近松和正	辻聡	28
岐阜北	ぎふ農業協同組合 高富支店	専任主任者	豊吉求		32
岐阜北	水井不動産(株)	専任主任者		水井晃行	34
西濃	タマホーム(株) 大垣店	政令使用人	野崎義雄	竹部勇二	—
西濃	(株)森住建	T E L	0585-45-3149	0585-52-9674	—
		F A X	0585-45-0547	0585-52-9674	
中濃	(株)ドリームホーム	所在地	〒501-3247 関市池田町97	〒501-3217 関市下有知154-1	55
中濃	ハートフルマンション(株) ハートフルステーション	専任主任者		東山真一	61
東濃	(株)ツノガイ不動産	代表者	角皆進	角皆進一郎	78
飛騨	飛騨農業協同組合	専任主任者	古藤直樹	島田英幸	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。

「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	逝去者	続柄	逝去年月日
西濃	(株)中山サンコー	川瀬 敏行	川瀬 寛子	妻	平成26年4月9日
中濃	東 山 開 発	東山 喜徳	東山 要子	母	平成26年4月21日
東濃	付知川不動産(株)	糸魚川公司	糸魚川柏三	父	平成26年4月30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	高山市昭和町2-31-19	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26年4月30日現在
所属会員 1,162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