

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.474
平成28年6月15日発行



おもな内容

宅建協会・保証協会岐阜本部 定時総会を開催……………	2
「宅建業法の一部を改正する法律案」成立について(速報) …	3
3月新設住宅着工……………	5
DIY型賃貸借に関する契約書例等の作成について ……	6
「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について……………	6
平成28年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ…	7
平成28年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ…	8
国有地売却のお知らせ……………	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

宅建協会・保証協会岐阜本部 定時総会を開催 箕浦会長を再任



平成28年5月25日(水)午後1時より岐阜グランドホテルにおいて、(公社)岐阜県宅地建物取引業協会第50回定時総会を開催しました。

総会では、平成27年度事業報告・平成28年度事業計画・収支予算が報告されるとともに、平成27年度決算が承認されました。

また、任期満了に伴う新理事・監事が選任されるとともに、本総会をもって退任される理事、監事10名に対し感謝状が贈呈されました。

議事終了後には、新理事による第2回理事会が開催され、箕浦茂幸氏を会長に再任するとともに副会長及び常務理事が選任されました。

なお、同日開催した(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部の第44回定時総会では、平成27年度事業報告・決算報告、平成28年度事業計画・収支予算が報告されるとともに、新幹事・監査が選任され、議事終了後におこなわれた第2回幹事会で箕浦茂幸氏を本部長に再任するとともに副本部長及び常任幹事が選任されました。



※ 議案の詳細については、同封の議案書をご参照ください。



平成28年・29年度新役員

理事（幹事）	内山 英人（岐阜南）	菱田大次郎（西 濃）	東 俊之（東 濃）
堀部 明良（岐阜中）	川出 勉（ " ）	篠田 伸司（ " ）	加藤 善之（ " ）
内藤 勝重（ " ）	澤井 満徳（ " ）	高木 隆彦（ " ）	佐藤不二夫（ " ）
可児 猛（ " ）	林 仁美（岐阜北）	山本 武久（中 濃）	鈴木 富之（ " ）
高橋慶太郎（ " ）	後藤 俊悦（ " ）	西田 健一（ " ）	瀬上 直樹（飛 騨）
天野日出志（ " ）	梅本 善廣（ " ）	土屋幸四郎（ " ）	渡辺 修治（ " ）
箕浦 茂幸（岐阜南）	青木 敏彦（ " ）	臼井 博幸（ " ）	監事（監査）
鷺見 靖国（ " ）	白木 裕輔（ " ）	日置 捷司（ " ）	山田 直久（西 濃）
畑佐 昇（ " ）	桑原 宏（西 濃）	大野 博文（ " ）	岩田 信之（飛 騨）
田中 義夫（ " ）	末永 勝昭（ " ）	矢嶋 博之（ " ）	水野 雄二（会員外）

会長、副会長、常務理事（本部長、副本部長、常任幹事）

役 職	氏 名	役 職	氏 名
会 長（本部長）	箕浦 茂幸	常務理事（常任幹事）	堀部 明良
副会長（副本部長）	山本 武久		畑佐 昇
	林 仁美		瀬上 直樹
常務理事（常任幹事）	桑原 宏		末永 勝昭
	東 俊之		西田 健一
	鷺見 靖国		

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」成立について(速報)

今国会に提出されておりました「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が、平成28年5月27日に国会にて可決成立いたしましたのでお知らせします。

主な改正内容としては以下のとおりです。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- (1) 媒介契約締結時にインスペクション業者のあっせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付
- (2) 重要事項説明時に買主等に対しインスペクションの結果の概要等を説明
- (3) 売買契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付を宅建業者に義務付ける

2. 消費者利益の保護の強化と従業者の資質の向上

- (1) 営業保証金制度等による弁済の対象から宅地建物取引業者を除外
- (2) 事業者団体に対し、従業者への体系的な研修を実施する努力義務を賦課する

※ 本改正の施行期日は、1. については、公布の日から2年、2. については、公布の日から1年とされていますが、確定次第のお知らせを予定しています。

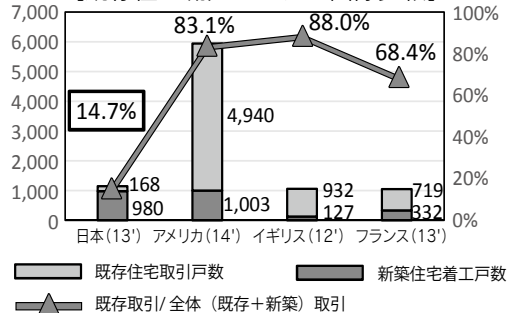
●宅地建物取引業法の一部を改正する法律案

既存の建物の流通を促進するとともに、宅地又は建物の買主等の利益の保護を図るため、宅地建物取引業者に対し、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査を実施する者のあつせんに関する事項の媒介契約書への記載、当該調査の結果の買主等への説明等を義務付けるとともに、宅地建物取引業者を営業保証金等による弁済の対象から除外する等の措置を講ずる。

背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国と比較して極めて低い水準（14.7%）。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等、大きな意義がある。
- 日本再興戦略においても、第190回国会を目的にした宅地建物取引業法改正による流通環境の整備を位置付け。

(千戸)【既存住宅流通シェアの国際比較】

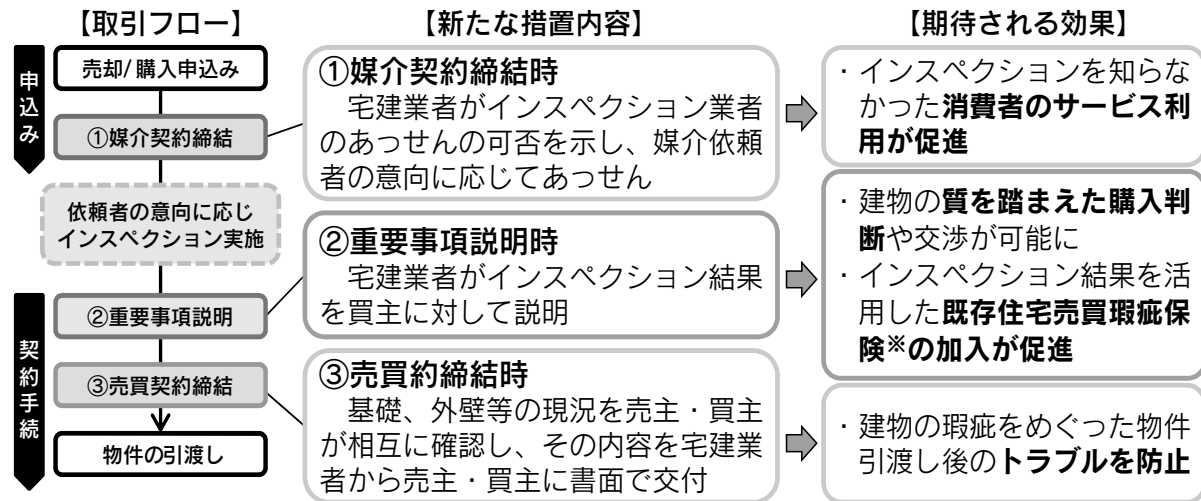


法案の概要

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
- 一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)※の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※建物状況調査(インスペクション)
⇒建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。
※既存住宅売買瑕疵保険
⇒既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



○成果指標
・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25)⇒8兆円(H37)
・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%(H26)⇒20%(H37)

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

3月新設住宅着工

国土交通省がまとめた3月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比4.3%増の2万2,274戸と2カ月連続の増加、貸家が同1.1%増の3万572戸と5カ月連続の増加、分譲住宅でも同26.0%増の2万2,125戸と2カ月連続の増加となったため、3月の新設住宅着工戸数全体では、同8.4%増の7万5,744戸と3カ月連続の増加となった。

着工床面積では、同6.2%増の615万3千㎡となり、2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、同2.0%増の99万3千戸となった。持ち家では、民間資金分が同2.2%増の1万9,555戸と4カ月ぶりの増加、公的資金分でも同22.9%増の2,719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、公的資金分が同9.7%減の3,039戸と2カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同2.4%増の2万7,533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49.0%増の1万1,290戸と2カ月連続の増加、戸建て住宅でも同8.0%増の1万678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、持ち家が同1.8%増の502戸、分譲住宅が同32.0%増の165戸と増加となったものの、貸家が同31.5%減の178戸と減少となったため、岐阜県全体では、同4.2%減の846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1.0%減の4,505戸、貸家が同6.6%減の1万513戸と減少となったものの、分譲住宅が同24.0%増の1万116戸と増加となったため、首都圏全体では同4.6%増の2万5,215戸となった。

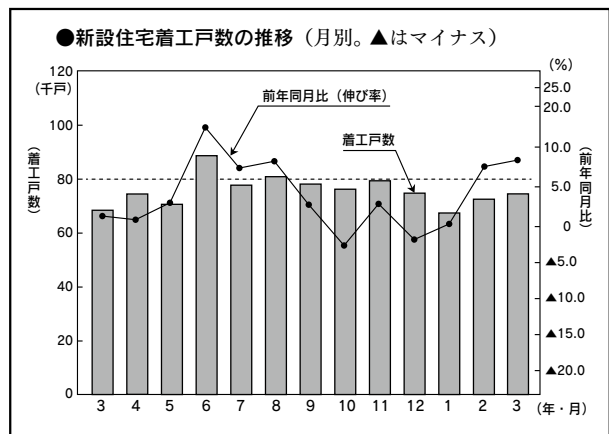
中部圏では、分譲住宅が同3.1%減の2,031戸と減少となったものの、持ち家が同9.2%増の3,569戸、貸家が同15.7%増の3,438戸と

増加となったため、中部圏全体では同7.8%増の9,071戸となった。

近畿圏では、貸家が同6.9%減の4,207戸と減少となったものの、持ち家が同4.9%増の2,721戸、分譲住宅でも同30.6%増の4,732戸と増加となったため、近畿圏全体では同9.4%増の1万1,846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1.2%減の3,284戸、貸家が同3.7%減の7,103戸、分譲住宅でも同38.9%減の541戸と減少となったため、全体では、同5.6%減の1万941戸と3カ月ぶりの減少となった。

2×4では、持ち家が同1.6%減の2,349戸、分譲住宅でも同7.9%減の1,064戸と減少となったものの、貸家が同9.3%増の5,892戸と増加となったため、全体では、同6.9%増の9,553戸と2カ月連続の増加となった。



DIY型賃貸借に関する契約書例及び同ガイドブックの作成について

国土交通省では、個人所有の住宅につき賃貸住宅としての流通を促進することを目的に、平成25、26年度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」や、DIY型賃貸借の活用に向けての実施スキームや契約上の留意点等に関する報告書を取りまとめてきましたが、DIY型賃貸借に関心を持つ事業者からは、事業を行う上で契約書のひな形があるとよいといった意見もあつたことから、今般、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」と、DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を作成しました。

こうしたことから、国土交通省より全宅連を通じて周知の依頼がありましたのでお知らせします。

なお、詳細については、国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000046.html）をご覧ください。

※ DIY型賃貸借：賃貸住宅において、借主（入居者）の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約やその物件（改修工事の費用負担者が誰かを問わない）

【主な内容】

○「DIY型賃貸借に関する契約書式例」

- ・借主負担により小規模な改修を行う場合を想定（賃貸借契約書とセットで使用）
- ・改修内容や明渡し時の原状回復の有無等を貸主と借主が予め明確に認識し、合意できるよう、借主が希望する改修内容等を貸主に申請し、貸主が承諾の上、合意書を取り交わす方式

○DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」

- ・DIY型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取決め事項のポイント、契約書式例の解説 等

「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について

岐阜県における土地価格と不動産取引の動向について、本年4月に会員の皆様に第13回のアンケート調査のご協力をお願いしましたが、その調査結果を取りまとめ岐阜県不動産市況DI調査結果として公表しました。

なお、詳細につきましては、本誌に同封のアンケート調査結果書をご覧ください。

1. 土地価格の動向について

今回の県全体の地価動向DIは、△16.4ポイントで、前回（平成27年10月1日）の△19.2ポイントから2.8ポイント好転しました。また、前回の半年後の予測値△17.8ポイントに対して今回の半年後の予測値は△16.6ポイントとなっており、実感値・予測値ともに改善を示しています。

エリア別の地価動向DIは、前回と比べ、岐阜地域で1ポイント悪化・西濃地域で8.4ポイント改善・中濃地域で7.8ポイント改善・東濃地域で1.3ポイント改善・飛騨地域で4.3ポイント改善しました。

前回の予測値との比較では、岐阜地域が2.5ポイント悪化・飛騨地域が5.6ポイント改善と全てのエリアで悪化を予測した前回調査時（平成27年10月1日を基準点）とは異なる予測となっている。

また、今回の実感値と比較した今後の予測については、東濃地域・飛騨地域の2地域のみが改善で、岐阜地域・西濃地域・西濃地域・中濃地域・東濃地域で減少した。一方「上昇」、「やや上昇」の回答は、飛騨地域を除く4地域で増加した。

予測値についても「横ばい」の回答が最も多いが、「下落」、「やや下落」の回答が増加したのは岐阜地域のみで、ほぼ同率の西濃地域を除く3地域で減少しました。なお、前回調査時に岐阜地域・中濃地域・東濃地域でみられた「上昇」の回答はゼロとなりました。

平成28年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第16条の2第1項の規定による岐阜県知事の委任に係る平成28年度宅地建物取引士資格試験を次のとおり実施します。

- **試験の日時** 平成28年10月16日（日）
午後1時～午後3時（登録講習修了者は午後1時10分～午後3時）
- **試験会場** 岐阜大学（一般受験者）
岐阜産業会館（登録講習修了者）
※ 申込者が予定数を超過した場合や会場の都合により使用できなかった場合、上記記載の会場以外の会場となる場合があります。
- **受験資格** 申込時に岐阜県内に住所を有する者（年齢、学歴は問いません。）
- **申込書の配布** 平成28年7月1日（金）～8月1日（月）
（公社）岐阜県宅地建物取引業協会本部・支部、岐阜県都市建築部建築指導課及び以下の書店
くまざわ書店柳津店（カラフルタウン岐阜2階）、くまざわ書店各務原店（アピタ各務原店1階）、くまざわ書店美濃加茂店（アピタ美濃加茂店2階）、くまざわ書店中津川店（アピタ中津川店1階）、ACADEMIA大垣店（アクアウォーク大垣2階）
※ 申込書の郵送を希望される方は、A4判の用紙が折らずに入る角2の返信用封筒（住所、氏名を記載し、140円切手を貼付したもの）を同封し、封筒の表面に「宅建試験案内請求」と朱書きし、7月25日（月）までに到着するように下記まで送付してください。（試験案内の送付は、一人1部に限ります。期限後に届いたものには返信しませんのでご注意ください。）
【郵送請求先】
〒500-8358 岐阜市六条南2-5-3 （公社）岐阜県宅地建物取引業協会
- **受験申込み（持参による申込み受付は行っておりません。）**
 1. **郵送申込み**
申込期間：7月1日（金）～8月1日（月）までの消印があるものに限り受け付けます。
 2. **インターネット申込み**
申込期間：7月1日（金）午前9時30分～7月15日（金）午後9時59分まで
※ （一財）不動産適正取引推進機構ホームページ（<http://www.retio.or.jp>）より申込みを行って下さい。
- **受験手数料** 7,000円
- **合格発表** 平成28年11月30日（水）
- **問い合わせ先** （公社）岐阜県宅地建物取引業協会
TEL 058-275-1171（宅建試験専用）
URL <http://www.gifu-takken.or.jp>

平成28年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成28年度第1回県下統一研修会を下記の日程により県下5会場で開催しますので、代表者及び届出従業者のご都合の付く会場において受講下さいますようお願い致します。

なお、宅建業者の従業者教育の義務が宅建業法に規定されました。引き続き、協会届出の従業者の教育の場としてご活用下さい。

※ 年3回開催する県下統一研修会を全て受講(各回において、代表者又は協会届出の政令使用人、専任の宅地建物取引士のいずれかの方が受講)された事業所には、「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」を交付します。

※本研修会は宅地建物取引業法第64条の6に基づくものであり、保証協会と共催で開催しています。

研修会終了後、本会の宅地建物取引士賠償責任保険制度に新たに追加されるワイド補償の内容についてご説明させていただきます。

1. 開催日程

開催日程	地域	開催会場	所在地
6月24日(金) 午後1時30分から	西濃	大垣市情報工房 5階スィンクホール	大垣市小野4-35-10
6月27日(月) 午後1時30分から	岐阜	羽島市文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7
7月4日(月) 午後1時30分から	飛騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館 地下1階大会議室	高山市千島町900-1
7月5日(火) 午後1時30分から	東濃	セラトピア土岐 大会議室	土岐市土岐津町高山4
7月8日(金) 午後1時30分から	中濃	みのかも文化の森 緑のホール	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋 3299-1

2. 研修科目・講師

「平成28年度税制改正及び不動産取引における各種特例制度について」

税理士 神谷光春氏

3. 受講料 会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 県下統一研修会は、会員外の宅建業者の方にも開放(有料による事前申込制)しています。
(会員の方は、従来どおり無料で受講いただけます。)

○ 宅地建物取引業法抜粋(平成27年4月1日施行)

(知識及び能力の維持向上)

第15条の3 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

(従業者の教育)

第31条の2 宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

国 有 地 売 却 の お 知 ら せ

財務省東海財務局岐阜財務事務所では、国の厳しい財政事情の中で税外収入を確保するため、未利用国有地の売却を一般競争入札により多数実施しているところです。

今回実施する平成28年度第1回一般競争入札では、以下の物件の売却を予定しています。

※ 一般競争入札とは、国が定める最低売却価格以上で最高の価格をもって入札した方を落札者とするものです。物件の詳細、ご不明な点等につきましては、下記へお問い合わせください。

1. 売却予定物件

所 在 地	登記地目	地積(㎡)	備 考
岐阜市日野東5-2-1	宅地	2,883.60	一種住居
高山市曙町3-16-6 外1筆	宅地	242.37	都市計画区域内 (一種中高)
高山市曙町3-46 外1筆	宅地	254.36	都市計画区域内 (一種中高)
高山市岡本町2-104-7 外3筆	雑種地	359.12	都市計画区域内 (二種住居)
多治見市坂上町4-40-1 外1筆	宅地	504.44	一種住居
土岐市駄知町字神明平1256-12	畑	266.24	都市計画区域内 (一種中高)
土岐市駄知町字日帰2269-21	宅地	84.45	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字日帰2281-9	宅地	712.36	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字日帰2281-16 外1筆	宅地	277.72	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字有古1542-19 外1筆	宅地	268.70	都市計画区域内 (準工業)
各務原市那加住吉町5-54 外3筆	畑	1,311.00	近隣商業
各務原市尾崎西町5-1-1(建物付)	宅地	5,301.74	一種中高
<別荘地> 郡上市高鷲町大鷲字ヲシバ3303-1009 (ニューパークひるが野)	山林	299.99	都市計画区域内 (指定なし)

2. 売却スケジュール

- ・受付期間 平成28年6月22日(水) まで
- ・開 札 日 平成28年7月12日(火)

3. その他

- ・入札にあたり、必ず「入札のしおり」をお読みください。「入札のしおり」等関係書類の入手については、当事務所にご連絡願います。
- ・入札物件はすべて現況引渡しとなりますので、事前に必ず現地を確認してください。
- ・一般競争入札で落札されなかった物件は、後日、先着順(申込順)で売払相手方を決定します。詳細は、東海財務局ホームページをご覧ください。

【問い合わせ先】

財務省東海財務局岐阜財務事務所 管財課 売却担当
 TEL 058-247-4252
 URL <http://tokai.mof.go.jp>

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



賃貸借契約の解除と信頼関係破壊の法理について

今回は、不動産賃貸借契約の解除と信頼関係破壊の法理について取り上げます。

1. 私は、賃貸人ですが、借家または借地の不動産賃貸借契約につき、解除はどのような場合に許されますか？
2. 信頼関係破壊の法理とはどういうものですか？
3. 信頼関係破壊の有無についてはどのように判断されていますか？

1. 賃貸人による借地借家の不動産賃貸借契約の解除はどのような場合に許されますか？

まず始めに、賃借人との間で話がまとまり、合意解除することはできます。しかしながら、賃借人が合意解除に応じない場合、通常の売買契約等とは異なり、解除することが難しいです。借りている不動産を生活の拠点とする人が多く、そのような場を容易に奪うべきではない(継続的関係を前提としている)からです。そこで、判例上、賃借人に多少の契約違反があったとしても、次で述べる信頼関係が破壊されたと評価されない限り、解除ができないとされています(判例上、「信頼関係破壊の法理」が確立されており、解除につき制約があります)。

2. 信頼関係破壊の法理とはどういうものですか？

信頼関係破壊の法理とは、賃貸借契約のような当事者間の高度な信頼関係を基礎とする継続的契約においては、当事者間の信頼関係を破壊したといえる程度の債務不履行がなければ、その契約を解除することはできない、という判例で形成されてきた法理論です。賃借人の「背信性」の有無として問題化することもあります。同じことです。不動産賃貸借契約のような、一定期間の継続性を前提とする契約は、当事者間の高度な信頼関係を基礎としています(雇用契約も似ていて、解雇要件は厳しくなっています)。

そこで、多少の契約違反があったことを理由に契約を解除できるとすると、契約を継続的に存続させたいという当事者の合理的な意思に反する事態となってしまうので、かかる法理の適用によって、解除できる場合を制限しています。

法的効果として、判例では例えば、賃借人の1、2ヶ月程度の賃料不払いや、ペット禁止の物件で小動物を飼ったという用法順守義務違反等の債務不履行があっても、信頼関係破壊とまで至っていないとして、解除が認められなかった事案があります。余談ですが、現在進行中の民法改正の議論でも、同法理を民法に明記すべきか、他の継続的契約(役務提供契約など)にも適用があると考えられるべきではないか、といった議論があります。

3. 信頼関係破壊の有無についてはどのように判断されていますか？

判断基準は、「信頼関係の破壊(背信行為)と認めるに足りない特段の事情」があるか否かです。様々な要素や具体的な事情を総合的に考慮して判断されます。概ね、当事者間、特に賃貸人の信頼がどの程度害されたか、経済的利益がどの程度侵害されたか、といったことから判断されます。また、解除原因が、無断転貸・無断譲渡なのか、賃料の不払いによる債務不履行なのか、用法順守義務違反なのか、等によっても、考慮すべき要素は変わってきます。

具体的な要素としては、例えば、以下のようなものが考えられます。

<賃料不払いの場合>

不払賃料の額・期間、不払いの態様、契約及び不払いに至った経緯、賃借権の存否・範囲等についての争いの有無、賃借人の支払能力・支払意思、賃借人の過去における支払い状況、催告の有無及び適否、催告到達後ないし解除の意思表示後の賃借人の対応・態度等

<無断転貸・譲渡の場合>

無断転貸・譲渡部分が全部か一部か、賃借人と転借人の関係(個人営業を会社組織に変更したなど、形式上変更はあっても、実体の変更がないか、親族関係にあるか、転貸が非営利目的であったか)等

<用法順守義務違反の場合>

一時使用、原状回復可能など、軽微な違反か。これらの要素を総合的に考慮して、信頼関係破壊の有無が判断されます。

以上



購入直後に、購入した土地をマンション分譲業者に転売した購入者が、転売先に購入した土地の地中障害物及び土壌汚染の対策費を支払ったことを損失として費用相当分を売主に対し損害賠償請求したが、除斥期間が経過していることを理由に請求が棄却された事例。
(東京地裁 平25年5月28日判決 控訴)

【事案の概要】

平成19年4月19日、建設工事や不動産売買等を行う会社X(原告)は、不動産売買等を行う会社Y(被告)及びYの代表者の実妹Y1(被告、以下Y及びY1を総称して「Y等」という。)から、訴外の不動産業者の仲介により、一団の土地(42筆・約6,500㎡、以下「本件土地」という。)を9億円で購入する契約(以下「本件契約」という。)を締結した。なお、本件土地のうち9筆は国有地及び市有地(青地・道路・水路)であった。

売買契約には、「隠れた瑕疵がある場合の請求は引渡後2年を経過したときはすることができない」、「土壌汚染に関する法令の基準値を超える土壌汚染が検出された場合、又は、地中障害物等が存し、買主がマンションを建築・分譲するに当たり、撤去に多大な費用を要するときは、本件契約の目的を達成することができない場合に該当し、売主又は買主は本件契約を解除することができる」との約定が付された。

同年5月30日、Xは、中間金2億円を支払い、本件土地のうち計22筆の所有権を取得した。

同年6月から7月15日までの間に本件土地のボーリング調査が行われ、本件土地の土壌に、碎石・礫・コンクリート片等が混入していることが発見された。

同年7月13日、XがY1から本件土地に隣接する土地の所有権を取得し、本件土地内の市有地の払下げを受けるためにはXが申請人になる必要が生じたので、払下手続を簡略化する方策として、本件土地内の市有地を本件契約の目的物から抹消することが検討された。

同年9月12日、XとY等は、本件契約の一部を次のように改める覚書を締結した。

- ① 本件土地のうち市有地を本件契約の目的物から抹消する。
- ② 市有地の払下げに要すると想定される金額として、売買代金を1,500万円減額する。
- ③ 地中障害の撤去に多大な費用が発生すると思われるため、売買代金のうち500万円を本件契約の隠れた瑕疵の担保条項及び土壌汚染の改良費用を担保するため支払いを留保する。
- ④ 留保金の清算時期は、地中障害の撤去又は土壌汚染改良に係る費用の総額が判明した時期とする。

なお、Y等は、覚書締結日までに、目的物から抹消された市有地を除く本件土地をXに引き渡した。同日、Xは、本件土地を一括してマンション分譲業者A(訴外)に売却し、その旨の所有権移転登記手続をした。

(平成22年1月29日以降)

Xは、Aから「土壌環境調査費」「PCB汚染土搬出処分費」等の計3,754万円余の請求を受けて支払った。また、Xは、Y等に対し、廃棄物の運搬・処理費用3,754万円余を支払ったとして支払いを求めた。

平成23年4月、Xは、①地中障害物及び土地汚染は隠れた瑕疵に当たり、Aに支払った金額の損害を被った、②覚書で、Y等が地中障害物の撤去費用を支払うとの合意がある、③Y等には地中障害物

等の説明義務ないし除去義務違反がある、として、債務不履行に基づく損害賠償請求を選択的にを行い、合計6,137万円余を請求する裁判を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) Xは、覚書による瑕疵担保の除斥期間の始期に係る合意があること、損害賠償請求権が保存されていることを主張している。
- (2) 覚書は、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権を「担保するため」に留保金の清算時期を定めるものにすぎないというべきで、瑕疵担保責任の成否は、契約書の条項によって定めるほかなく、覚書が契約書の条項に言及していないことに照らしても、覚書がX Y間の瑕疵担保責任に何らかの変更を加えるものということとはできない。
- (3) 瑕疵担保による損害賠償請求権を保存するには、除斥期間内に、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足り(最高裁平成4年10月20日判決)、除斥期間の制度の目的が迅速な権利の確定にあると解されることに照らすと、損害賠償請求権の保全が認められるためには、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権の発生原因となる瑕疵の内容を明確にして損害賠償請求権を特定するとともに、請求する損害額を算定根拠とともに明示する等の方法により、損害賠償請求を明確にする必要があるというべきである。
- (4) Xの主張する除斥期間の始期に係る合意及び損害賠償請求権の保存は認められないから、Xの瑕疵担保に基づく損害賠償請求は認められない。
- (5) Xの主張する費用負担合意及び地中障害物等の説明義務ないし除去義務は認められないから、Xの費用請求及び債務不履行による損害賠償請求も認められないものと判断される。
- (6) Xの請求はいずれも理由がないから、Xの請求をいずれも棄却する。

【まとめ】

買主が、引渡から2年以上を経過した後に受けた転売先からの請求を、買主に損害賠償請求権の除斥期間が保存されているとして売主に転嫁しようとしたが、瑕疵担保特約に基づく損害賠償請求権の保全がされたとは認められないとして、除斥期間の経過が認められた事案である。面積の大きな土地の隠れた瑕疵の発見は難しく、除斥期間経過後の発見も多いと想定されるが、除斥期間を保存するためには、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権の発生原因となる瑕疵の内容を明確にする必要があるので注意が必要である。住宅の売買等の「瑕疵の担保期間」の除斥期間も同様なので、実務上の参考にされたい。

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

5月9日

- ・会長候補者選考会
- ・第1回理事（幹事）会
報告事項
 - (1) 入退会状況について
 - (2) 岐阜県士業連絡協議会への入会について
- ・決議事項
 - (1) 業協会平成28年度事業計画の一部変更について
 - (2) 業協会平成27年度事業報告及び決算について
 - (3) 岐阜本部平成27年度事業報告及び決算について
 - (4) 平成28年度定時総会の招集について

5月10日

- ・全宅保証総務・財務合同委員会
東京：箕浦会長

5月12日

- ・第1回苦情解決業務委員会
協議事項
苦情解決申出「第27-2号」について

5月13日

- ・東海公取協第1回岐阜地区調査指導委員会
報告事項
 - (1) 平成27年決算報告について
 - (2) 平成27年度広告表示に関する調査結果について
- ・協議事項
 - (1) 広告表示に関する一般調査（2月～3月）について
 - (2) 平成28年度運営方針（案）について

- ・東海公取協正副会長会議・理事会
名古屋市：箕浦会長、桑原副会長出席

5月15日

- ・宅建ぎふNo.473発行

5月17日

- ・第2回法定講習会
- ・全宅保証第1回常務理事会
東京：箕浦会長

5月19日

- ・弁護士相談
- ・愛知県不動産コンサルティング協議会理事会
名古屋市：磯西職員出席

5月20日

- ・第1回D1調査委員会
協議事項
 - (1) 平成28年4月の調査結果について
- ・第2回常任理事（常任幹事）会

5月25日

- ・(公社)岐阜県宅地建物取引業協会第50回定時総会、第2回理事会
- ・(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部第44回定時総会、第2回幹事会
岐阜市

5月27日

- ・第1回正副会長（本部長）会議

5月31日

- ・全宅・全宅保証第1回理事会
東京：箕浦会長、加納事務局長出席
- ・全宅管理第1回理事会
東京：東常務理事出席

「新訂版 わかりやすい重要事項説明書の書き方」の発刊及び価格改定について

全宅連版「わかりやすい重要事項説明書の書き方」については、これまで消費税引き上げの際にも価格を維持し、宅建業法改正に応じた解説の充実等、都度対応が行われてまいりましたが、今般、資材の値上げ等により従来の価格を維持することが困難となり、以下のとおり価格が改訂されました。

購入を希望される会員の方は、全宅連ホームページ、会員専用サイトからお申込みください。

従来価格 1,850円（税込、送料別） ⇒ **新価格 1,980円（税込、送料別）**

支 部 だ よ り

岐阜中支部

5月6日
第1回役員会
5月13日
第4回幹事(監査)会
5月24日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

5月10日
巡回相談(岐阜市役所)
5月18日
巡回相談(羽島市役所)
5月19日
第2回正副支部長会

岐阜北支部

5月10日
第1回正副支部長会議

5月13日
第3回幹事会
5月17日
巡回相談(岐阜市役所)

5月26日
第1回空き家バンク推進委員
会
5月31日
新規入会者事務所調査
入会審査会

西濃支部

5月18日
第2回幹事(監査・地区委
員)会
5月27日
「西濃の住まいの未来を創
る会」

中濃支部

5月10日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
5月13日
第3回幹事会
5月19日
巡回相談(美濃加茂市生涯
学習センター)

5月30日
新規入会者事務所調査
入会審査会

飛騨支部

5月10日
三役会
第2回役員会

— 会 員 の 異 動 —

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	協 和 エ ス テ ー ト	星 山 福 守	岐阜市東栄町4-11	廃 業	9
岐阜南	(有) 栗 山 建 築	栗 山 浩 幸	羽島市正木町三ツ柳71	期間満了	20
岐阜南	(有) マ ッ プ ス	小 島 三 奈 子	各務原市蘇原東門町3-26	廃 業	24
岐阜南	(株) 齋 藤 商 店	齋 藤 博	羽島郡笠松町中川町22	廃 業	28

変更事項 (5月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	(株) エ サ キ ホ ー ム 岐阜支店	専任取引士	大野勝晴	小島勉	16
岐阜南	協 和 建 設 (株)	専任取引士		佐々木瞳	22

岐阜南	(株) メ ビ ウ ス	所在地	〒501-6304 羽島市舟橋町出須賀1-52-1	〒501-6232 羽島市竹鼻町狐穴字壺柄山 454-1	—
岐阜北	新日本ガス(株)	専任取引士	久富勝芳	坂本和隆	31
岐阜北	(株) 中村不動産 穂積店	政令使用人	中村弘子	中村紘平	35
		専任取引士	中村弘子	中村紘平	
岐阜北	(株) ウ エ ノ	所在地	本巣郡北方町平成6-15	本巣郡北方町平成8-5	38
西濃	(株) 中村不動産 大垣北店	政令使用人	中村紘平	中村弘子	42
		専任取引士	中村紘平	中村弘子	
中濃	(株) 飛驒プロパティマネジメント 可児店	専任取引士		水端良太	63
東濃	(株) 桃井建設	専任取引士		小瀬英明	79
飛驒	(株) 飛驒プロパティマネジメント	専任取引士		三井千鶴	87
飛驒	(株) 古橋組	所在地	〒506-0007 高山市総和町3-115	〒506-0802 高山市松之木町1541-2	87
飛驒	丸仲建設(株)	専任取引士		田村収作	87

※ 頁の欄は、「平成26・27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
中濃	(株) 野田開発	西田 健一	西田まき江	母	平成28年 5月21日

夢が広がる不動産ネットワーク



ハトマークサイト岐阜

「ハトマークサイト（全宅連統合サイト）」は、全宅連と宅建協会が運営するインターネット上の物件広告サイトです。

- ◎ハトマークサイトに登録した物件は、「中部レイنز」へ登録ができます。
- ◎ハトマークサイトに公開した物件は、「不動産ジャパン」にも自動的に公開されます。
- ◎利用申込み等は、協会事務局までお問い合わせ下さい。TEL.058-275-1551



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28年5月31日現在
所属会員 1,164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