

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.484  
平成29年4月15日発行



### おもな内容

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 宅建業法の一部を改正する法律等の施行について…… | 2  |
| 11月新設住宅着工 ……………          | 6  |
| 協会からのお知らせ……………           | 7  |
| 多治見市からのお知らせ……………         | 8  |
| 身近な法律相談……………             | 9  |
| 不動産取引判例集……………            | 10 |
| 協会の動き・支部だより・会員の異動……………   | 12 |



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

# 宅地建物取引業法の一部を改正する法律 及び関係法令の施行について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律が、平成29年4月1日（一部の規定については平成30年4月1日）より施行されるに伴い、宅地建物取引業者営保証金規則の一部を改正する省令が平成29年3月24日に、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令及び標準媒介契約の一部を改正する件等が平成29年3月28日に公布され、平成29年4月1日（一部の規定については平成30年4月1日）から施行されました。

これらの改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用考え方の一部が改正され、平成29年4月1日（一部の規定については平成30年4月1日）より施行されましたのでお知らせします。

なお、改正等の詳細につきましては、国土交通省ホームページ（[http://www.mlit.go.jp/totiken/sangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000132.html](http://www.mlit.go.jp/totiken/sangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html)）をご覧ください。

## ◎ 宅地建物取引業法の改正内容（平成29年4月1日施行分）

### (1) 宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化

- ① 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。（法第34条の2第8項関係）
- ② ①の規定に反する特約は、無効とする。（法第34条の2第10項関係）
- ③ 宅地又は建物の取得者又は借主となる者が宅地建物取引業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りる。（法第35条第6項関係）

### (2) 営業保証金制度及び弁済業務保証金制度の改善

- ① 宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をし、その取引により生じた債権に関し、営業保証金又は弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から、宅地建物取引業者を除く。（法第27条第1項及び第64条の8第1項関係）
- ② 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者が宅地建物取引業者である場合は、営業保証金を供託した供託所等についての説明を不要とする。（法第35条の2関係）

### (3) 宅地建物取引士等に対する研修の充実（略）

### (4) 従業者名簿の記載事項の変更

宅地建物取引業者が事務所ごとに備えるべき従業者名簿の記載事項から、住所を削除する。（法第48条第3項関係）

### (5) 経過措置

- ① 平成29年4月1日前に宅地建物取引業者との宅地建物取引業に関する取引（以下「宅地建物取引業に関する取引」という。）がされた場合におけるその取引により生じた債権に係る営業保証金の還付及び弁済業務保証金の還付については、(2)①の規定にかかわらず、なお従前の例による。（附則第2条第1項関係）
- ② (1)①の規定は、平成29年4月1日前に締結された宅地又は建物の売買又は交換の媒介契約（以下「媒介契約」という。）については、適用しない。（附則第2条項関係）
- ③ 平成29年4月1日前に締結された媒介契約については、(1)②の規定にかかわらず、なお従前の例による。（附則第2条3項関係）

## ◎ 宅地建物取引業法施行規則の改正内容（平成29年4月1日施行分）

### (1) 様式の改正

#### ① 従業者名簿

法第48条第3項を踏まえ、従業者名簿の様式を規定する別記様式第8号の2を改正する。（別記様式第8号の2関係）

◎ 標準媒介契約約款の改正内容（平成29年4月1日施行分（抜粋））

|   |  |
|---|--|
| <p>一 標準専任媒介契約約款</p> <p>(1) 専任媒介契約書</p> <p style="text-align: center;"><b>専任媒介契約書</b></p> <p>1 成約に向けての義務</p> <p>一・二 (略)</p> <p><u>三 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。</u></p> <p>四 (略)</p> <p>備考</p> <p>※1 (略)</p> <p>※2 宅地建物取引業法第34条の2第9項に定める頻度（2週間に1回以上）の範囲内で具体的な頻度を記入すること。</p> <p>※3・4 (略)</p> <p>2～6 (略)</p> <p>(2) 専任媒介契約約款</p> <p style="text-align: center;"><b>専任媒介契約約款</b></p> <p>(宅地建物取引業者の義務等)</p> <p>第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。</p> <p>一・二 (略)</p> <p><u>三 目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。</u></p> <p>四・五 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>(反社会的勢力の排除)</p> <p>第17条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約します。</p> <p>一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下これらを総称して「反社会的勢力」といいます。）でないこと。</p> <p>二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力でないこと。</p> <p>三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、専任媒介契約を締結するものでないこと。</p> <p>四 専任媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為</p> <p>2 専任媒介契約の有効期間内に、甲又は乙が次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、<u>専任媒介契約を解除することができます。</u></p> <p>一 前項第1号又は第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合</p> <p>二 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合</p> <p>三 前項第4号の確約に反する行為をした場合</p> <p>3 乙が前項の規定により専任媒介契約を解除したときは、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額とします。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。）を違約金として請求することができます。</p> <p>第18条 (略)</p> | <p>(新設)</p> <p>三</p> <p>第8項</p> <p>(新設)</p> <p>三・四</p> <p>(新設)</p> <p>第17条</p> |
| <p>二 標準専属専任媒介契約約款</p> <p>(1) 専属専任媒介契約書</p> <p style="text-align: center;"><b>専属専任媒介契約書</b></p> <p>1 成約に向けての義務</p> <p>一・二 (略)</p>  |  |

|   |   |
|---|---|
| <p>三 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあつたときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。</p> <p>四 (略)</p> <p>備考</p> <p>※1 (略)</p> <p>※2 宅地建物取引業法第34条の2第9項に定める頻度(1週間に1回以上)の範囲内で具体的な頻度を記入すること。</p> <p>※3・4 (略)</p> <p>2～6 (略)</p>  | <p>(新設)</p> <p>三</p> <p>第8項</p>   |
| <p><b>(2) 専属専任媒介契約約款</b></p> <p style="text-align: center;"><b>専属専任媒介契約約款</b></p> <p>(宅地建物取引業者の義務等)</p> <p>第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。</p> <p>一・二 (略)</p> <p>三 目的物件の売買又は交換の申込みがあつたときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。</p> <p>四・五 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>(反社会的勢力の排除)</p> <p>第16条 (専任媒介契約約款第17条と同文(同条中「専任媒介契約」は「専属専任媒介契約」に))</p> <p>第17条 (略)</p>   | <p>(新設)</p> <p>三・四</p> <p>(新設)</p> <p>第16条</p>  |
| <p><b>三 標準一般媒介契約約款</b></p> <p><b>(1) 一般媒介契約書</b></p> <p style="text-align: center;"><b>一般媒介契約書</b></p> <p>3 成約に向けての乙の義務</p> <p>一 乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します。</p> <p>二 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあつたときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。</p> <p>4 媒介に係る乙の業務</p> <p>乙は、3に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。</p> <p>一～四 (略)</p> <p>5～9 (略)</p> <p><b>(2) 一般媒介契約約款</b></p> <p style="text-align: center;"><b>一般媒介契約約款</b></p> <p>(宅地建物取引業者の義務等)</p> <p>第5条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。</p> <p>一 契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力すること。</p> <p>二 目的物件の売買又は交換の申込みがあつたときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。</p> <p>2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。</p> <p>一～五 (略)</p> <p>(反社会的勢力の排除)</p> <p>第18条 (専任媒介契約約款第17条と同文(同条中「専任媒介契約」は「一般媒介契約」に))</p> <p>第19条 (略)</p> | <p>(新設)</p> <p>3</p> <p>(新設)</p> <p>4～8</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>第18条</p> <p>第18条</p> |

## ◎ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正内容（平成29年4月1日施行分（抜粋））

|   |                      |
|---|----------------------|
| <p><b>第34条の2関係</b><br/>(略)</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 標準媒介契約約款について<br/>(3) 標準媒介契約約款の運用について</p> <p>① 宅地建物取引業者の成約に向けての義務について<br/>専属専任媒介契約及び専任媒介契約の依頼を受けた場合には専属専任媒介契約及び専任媒介契約の依頼を受けた場合には、成約へ向けて積極的に努力するに当たって、具体的に行う措置（指定流通機構への登録のほか、広告、他の宅地建物取引業置（指定流通機構への登録のほか、広告、他の宅地建物取引業者との連携等）を依頼者に明示することとする。</p> <p>イ (略)</p> <p>ロ 売買又は交換の申込みがあったときの報告について<br/>購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。</p> <p>ハ (略)</p> <p>②～⑩ (略)</p> <p>4～7 (略)</p>   | <p>(新設)</p> <p>ロ</p> |
| <p><b>第35条第1項第8号関係</b><br/><b>建築条件付土地売買契約について</b><br/>宅地建物取引業者が、いわゆる建築条件付土地売買契約を締結しようとする場合は、建物の工事請負契約の成立が土地の売買契約の成立又は解除条件である旨を説明するとともに、工事請負契約が締結された後に土地売買契約を解除する際は、買主は手付金を放棄することになる旨を説明することとする。なお、買主と建設業者等の間で予算、設計内容、期間等の協議が十分に行われていないまま、建築条件付土地売買契約の締結と工事請負契約の締結が同日又は短期間のうちに行われることは、買主の希望等特段の事由がある場合を除き、適当でない。</p>   | <p>(新設)</p>          |
| <p><b>第35条第1項第14号関係</b><br/><b>法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）について</b><br/>宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1から3を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。</p> <p>1から4 (略)</p> <p>5 建物の耐震診断の結果について（規則第16条の4の3第5号関係）<br/>次の書類を別添することとして差し支えない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し（当該家屋について平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価を受けたものに限る。）</li> <li>・ <u>租税特別措置法施行規則に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類又は地方税法施行規則に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類であつて所定の税制特例を受けるために必要となる証明書（耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書又は耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書）の写し</u></li> <li>・ 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した建築物の耐震診断結果報告書の写し</li> <li>・ (略)</li> </ul> <p>6～13 (略)</p> | <p>(新設)</p>          |
| <p><b>第75条の2関係</b><br/>宅地建物取引士等の宅地建物取引業の業務に従事する者が、不動産取引に関連する制度やサービスに関する最新の知識及びこれを消費者に対して適切に説明や提案をすることができる能力を効果的かつ効率的に習得することができるよう、宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、その組織力を活かし、法令、金融等の不動産取引に関連する多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めるものとする。なお、宅地建物取引業者を間接の社員とする一般社団法人とは、宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人が社員である一般社団法人を指す。</p>   | <p>(新設)</p>          |

# 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0.2%減の2万228戸と12カ月ぶりの減少となったものの、貸家が同12.0%増の3万1,684戸と15カ月連続の増加、分譲住宅でも同27.3%増の2万4,061戸と2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12.8%増の7万6,491戸と7カ月連続の増加となった。着工床面積は、同14.5%増の625万5千㎡となり、7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8.4%増の100万1千戸となり、4カ月ぶりの増加となった。持ち家では、民間資金分が同0.2%減の1万7,686戸と11カ月ぶりの減少、公的資金分でも同0.1%減の2,542戸と4カ月ぶりの減少となったため、全体でも減少となった。

貸家では、公的資金分が同24.6%減の2,196戸と3カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同16.2%増の2万9,488戸と15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56.2%増の1万3,098戸と2カ月連続の増加、戸建て住宅でも同4.9%増の1万863戸と15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10.7%増の445戸、貸家が同42.9%増の223戸、分譲住宅でも同3.8%増の189戸と増加となったため、岐阜県全体では、同15.9%増の858戸と2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1.5%減の4,464戸と減少となったものの、貸家が同21.4%増の1万2,983戸、分譲住宅でも同42.1%増の1万4,212戸と増加となったため、首都圏全体では同25.5%増の3万1,700戸となった。

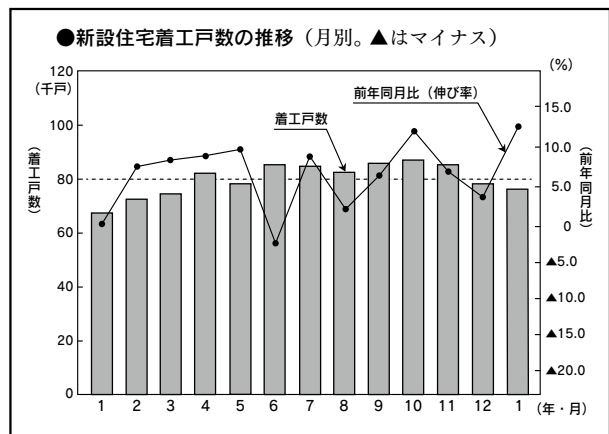
中部圏では、貸家が同5.3%増の2,775戸と増加となったものの、持ち家が同3.6%減の3,207戸、分譲住宅でも同5.6%減の1,676戸と減少と

なったため、中部圏全体では同0.1%減の7,741戸となった。

近畿圏では、持ち家が同3.2%増の2,688戸、貸家が同18.9%増の4,783戸、分譲住宅でも同2.2%増の3,879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7.8%増の1万1,409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6.8%減の3,547戸、貸家が同2.6%減の7,516戸、分譲住宅でも同19.3%減の288戸と減少となったため、全体では、同4.1%減の1万1,396戸と2カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同6.6%増の2,260戸、貸家が同2.0%増の4,901戸、分譲住宅でも同6.6%増の1,129戸と増加となったため、全体では、同4.0%増の8,308戸と7カ月連続の増加となった。



## 協会からのお知らせ

### 不動産市況DI調査へのご協力のお願い

本会では不動産流通の活性化及び安心・安全な不動産取引を図るため、(公社)岐阜県不動産鑑定士協会と共同で不動産市場の推移に関する実感と、この先半年の予測について、毎年4月と10月に会員業者に対するアンケート調査を実施し、調査結果を宅建協会のホームページ及び報道機関等を通じて公表しています。

この度、平成29年4月時点のアンケート用紙を会員の皆様へお送りしておりますので、同調査の趣旨をご理解頂き、アンケートへのご協力をお願いします。

### 宅建業法改正に伴う対応について

宅建業法改正により、「従業者名簿の記載事項から住所欄を削除(現在の名簿は閉鎖し10年間保存)」、「宅建業者間取引における重要事項説明書は説明を省き交付のみで足りる」、「弁済に関する認証申出人の範囲から宅地建物取引業者を除外」、「標準媒介契約約款の改正(依頼者への報告義務・反社会的勢力の排除条項の追加)」等が平成29年4月1日より施行されています。

会員の方には、平成29年度不動産市況DI調査票送付の際に、従業者名簿(新様式)・全宅連版「重要事項説明書の書き方(追補)」を同封させて頂いておりますので対応方をお願いします。また、標準媒介契約約款の改正に対応した媒介契約書は、全宅連会員専用サイトからのダウンロード・本支部事務所での用紙頒布をご利用ください。

なお、平成29年4月1日の改正法の施行に伴う「重要事項説明書」の改訂はありません。

### 「業務研修受講済店ステッカー」の配布について

平成28年度、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)された事業所に対し「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」を配布する旨ご案内しておりました平成28年度配布対象事業所が313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。

## 多治見市からのお知らせ

### ～「多治見市空き家再生補助事業」の対象要件を拡大しました～

多治見市では、空き家のリフォームや取壊し(建替えが条件)に対する補助制度である「空き家再生補助事業」の対象要件を平成29年4月より拡大しました。

なお、詳細につきましては、多治見市担当課へお問い合わせください。

| 区 分          | 従 前                                     | 見 直 し 後  |
|--------------|---|--|
| 地 域          | モデル地区3地区内の空き家<br>※ 戸建て住宅のみ              | <u>市街化区域内</u> の空き家<br>※ 戸建て住宅及び <u>分譲マンション(追加)</u>   |
| 対象区分         | 子育て世帯(中学校卒業前の子と同居していること)                | ①子育て世帯<br>② <u>新婚世帯(追加)</u>  |
| 住所要件<br>※申込時 | 市外在住者<br>※ 市外居住期間が、継続して1年以上あることが条件      | 【住所要件は子育て世帯のみ】<br>①市外在住者(条件は従前と同じ)<br>② <u>市内在住者(追加)</u><br>申込時から遡って1年以内に転入した方で、かつ、転入前の住所地での居住期間が1年以上ある方 |
| 他補助金との併用     | 耐震診断、耐震補強、バリアフリー補助以外は不可                 | <u>岐阜県が実施する「空き家改修事業」との併用可</u>  |
| 補 助 上 限 額    | 75万円+(子の数×25万円)<br>※ 対象は子育て世帯のみ         | ①子育て世帯…100万円<br>② <u>新婚世帯…75万円</u> (子どもがいるなど諸条件を満たす場合、子育て世帯での申請も可)                                       |
| そ の 他        | 耐震補強工事を行う場合、同工事により耐震基準を満たした後にリフォーム工事を行う | 耐震補強工事で耐震基準を満たす事が明らかな場合、 <u>補助事業の同時申請及び工事の同時施工が可能</u>  |

#### ○ その他要件等

- ・ 空き家の期間が1年以上で、かつ、築10年以上である物件
- ・ 対象物件の所有者となり、かつ、リフォーム等の事業実施後に居住すること
- ・ 市税等の滞納がなく、反社会的勢力等でない者

【問い合わせ先】 多治見市都市計画部都市政策課

TEL 0572-22-1321(直通)



## 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



### 使用者(会社の代表者等)の責任について

最近、暴力団の組織トップの組長(A)も使用者に該当するとして、傘下にある組の組員(B)によるみかじめ料(縄張り内での営業を認める対価もしくは用心棒代)の徴収につき、それが不法行為にあたりBのみならずAにつき使用者としての賠償責任を認める判決が出されました。これを機会に不法行為における使用者責任について述べます。

1. 不法行為における使用者責任とは何か
2. 経営者はどういう根拠に基づいて従業員の不法行為につき責任を負うのか
3. どういう場合に責任を問われるか
4. 何故暴力団の組織トップの組長も使用者責任を負わされたのか

1. 例えば喫茶店(経営者A)の店員Bが、コーヒーを飲みに来た客Cと代金の支払についてもみ合い、BがCを殴り、傷害を負わせた。

刑事事件の話はさておくとして、民事上、BがCを殴るという不法行為をおかして、Cに生じた損害につきBが賠償責任を負うことがあります(民法709条)。

ところがBが無資力の場合にはCが救済されない事態も生じます。そこで直接の加害者Bが使用者(経営者でありBの雇用主)であるAのために仕事をしていたという点を捉え、Cは、Bとは別にA(法人の場合もあります)の責任を問うる制度を設けました。これを不法行為における使用者責任といいます(民法715条)。

この様にAが雇用している従業員Bが業務等に関連して第三者Cに不法行為をはたらいた場合、被害者である第三者Cに生じた損害につきBは勿論のこと、Aも賠償責任を負うというものです。

2. 何故に経営者が従業員の不法行為についてまで責任を負うかと言えば、分かりやすく言えば従業員を介して利益を得ている以上、事業の執行に関連して生じた損失も経営者に帰するという理屈に基づいています。

3. 上記使用者責任が認められるためには①雇用者の関係(BはAの営む喫茶店の店員)にある者(B)が、②事業の執行について(BがAの仕事に従事していた)、③不法行為(Bにつき不法行為が成立する)をなしたことが必要です。

そして使用者Aは「被害者(B)の選任及びその事業の監督について相当の注意をした」こと又は「相当の注意をしても損害が生ずべきであった」ことを立証しない限り責任を免れません。

4. 事案は名古屋市で飲食店を経営していた女性に対し、平成10年から22年までの12年間、暴力団員が毎月3万~10万円のみかじめ料の支払いを求め、総額で1085万円を徴収したというものです。女性が飲食店経営を辞めた後に、当該暴力団員(B)と組織トップの組長(A)に対し、1085万円及び慰謝料請求を含め総額1700万円余りの賠償請求を求めて訴えを提訴しました。

判決は「みかじめ料の支払につき、暴力団の威力を利用し畏怖させて自由な意思決定を阻害し財産を侵害した」として、まずBの不法行為を認定しました。

そして組織トップの組長Aについて「下部組織の構成員(B)を、直接間接の指揮監督の下、(暴力団の)資金獲得活動に従事させていた」として民法上の使用者責任を認定しました。その結果としてBのみならずAに対しても、1085万円全額と精神的苦痛に対する慰謝料を損害とし、合計で1355万円を支払うよう命じました。

使用者責任は通常、会社の代表者とその社員、個人営業主とその従業員の間にて、認定されるのが通常です。しかし、暴力団の組織トップと傘下の組の組員との間にも使用者関係の存在を認め、組員によるみかじめ料の徴収も事業の執行にあたるとして、組織のトップの人物にも民法上の使用者責任を認めたものです。

以上



宅建業者が、締結された不動産売買契約において売買交渉から排除されたとして売主と買主に対し、仲介報酬の支払を請求した事案において、媒介契約の成立が認められず、また媒介(仲介)行為をしたとは認められないとして、請求が棄却された事例

(東京地裁 平成24年12月19日判決)

### 【事案の概要】

Y 1 (被告：宅建業者) 所有不動産と Y 2 (被告：宅建業者) 所有不動産は隣接しており、Y 1 と Y 2 の間で、平成22年1月頃まで、各不動産を単独事業あるいは共同事業等どのようにするか検討が行われたが、合意に達しなかった。

平成22年3月初旬、X (原告：宅建業者) は、Y 1 より所有不動産が売却対象になっている情報を入手し、Y 2 に売却活動を行うこと了解を得た。

同年4月7日、Xは、Y 2 に対して、Y 1 の売却の意向を伝えたところ、Y 2 より Y 1 との面談期日の調整を依頼された。

同年5月17日、Xが同席し Y 1 と Y 2 の間で交渉が行われたが、Y 1 から提示された売却希望価格に対し、Y 2 からは買取価格の提示はなかった。

同年6月15日の Y 1 と Y 2 の間での交渉においても Y 2 より具体的な買取価格の提示はなかった。

その後 Y 2 は、同社所有不動産を単独で事業化する方針であったが、同年11月1日、Y 2 の社内会議で、本件各不動産について Y 1 と共同事業化に向け協議を始めることに決定した。

平成23年4月25日、Y 1 と Y 2 の間で本件各不動産について、等価交換に関する基本協定、土地売買契約が締結された。

Xは、Y 1 と Y 2 それぞれに対し、媒介契約が成立している、また、Xが仲介して尽力した結果、売買契約が成立したにもかかわらず、売買交渉から排除されたとして、民法130条(条件の成就の妨害)及び商法512条(商人の行為の有償性)に基づき、Y 1、Y 2 それぞれに金1億6858万8000円の仲介報酬、遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

### 【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とY 1の間での売却媒介契約の成立の可否について

Xは、これまでY 1がXの仲介した不動産を買い取る買取媒介契約を締結したことがあるが、その際にも最終的に売買契約等が成立する段階で媒介契約書が作成され、所定の報酬が支払われてきた。本件のY 1所有不動産の売却媒介については、これまで行われてきたような媒介契約は作成されていない。

平成22年3月初旬にXがY 1より、所有不動産の売却を依頼された段階では、売却を媒介するについての売却条件、仲介報酬に関する事項等の定めがないことから、不動産業者同士の情報交換にすぎなく、Y 2に売却を働きかけることを承諾したことについても営業活動の1つに過ぎず、XとY 1の間に売却媒介契約が成立したとは認められない。

#### (2) XとY 2の間での買取媒介契約の成立の可否について

Xは平成22年4月7日のY 2との面談で買取媒介契約が成立したと主張しているが、この

日はY2よりY1との面談期日の調整を依頼したにすぎず、また、平成22年5月17日、Y1とY2の間で行われた交渉についても、Y1に対する価格提示もないことから、XとY2の間の買取媒介契約の成立は認められない。

(3) Xの仲介活動について

Xは、平成22年5月17日に行われたY1とY2の間の交渉の席に立ち会っているが、同日の交渉は、Y1・Y2いずれも担当者間での交渉にすぎない上、Y1側の担当者より提示した60億円での単純売買についてのY2からの価格提示はなく、同日の交渉で、Y1とY2の間に売買契約が成立するために、Xが仲介活動をしたとは認められない。

Xは、平成22年6月15日に行われたY1とY2の間の交渉に立ち会っているが、同日の交渉においてもY1・Y2担当者同士の交渉にすぎず、Y1の売却希望価格に対するY2からの価格提示はなかった。Xは同日にY1とY2の間で、売買契約及び等価交換の基本協定について合意したと主張するが、合意が成立したとは認められない。その後、Xは、本件各不動産についてY1・Y2との売買交渉をしていない。

以上から、Xの主張する媒介契約の成立、売買契約に関し仲介行為をしたとも認められない。

【まとめ】

本件は、媒介契約書が未作成であること、交渉経過等から黙示の媒介契約の成立は認められないとされた事例である。

媒介契約書未作成であっても、媒介契約の成立及び仲介報酬請求が認められた判例はあるが、本件では宅建業者が交渉の場に数回立ち合い、資料を売主から入手し買主に交付したに留まり、取引物件の権利関係等の調査、取引条件の交渉等、契約締結に至るまでの調整を斡旋、尽力する等、契約の成立に向けて積極的な努力が行われておらず、媒介行為として要求される行為が成されていないことが裁判所の判断根拠と思われる。

本件は、媒介行為とは、宅建業者が売買物件や買手などをみつけ、代金の額、引渡しの時期等の契約条件の交渉をとりもつことによって、売手と買手が売買契約を締結するように誘引することが中心的な役務であり、宅建業者が売買の成立に向けて媒介行為をしたのでなければ、報酬請求権は発生しないということ、また、紛争防止の観点からも、宅建業者は宅建業法上34条の2に基づき書面の交付義務を遵守することが再認識された事案である。

なお、宅建業者の請求が容認された事例(平成25年7月3日判決 東京地裁)も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

3月1日

- ・全宅連第3回政策推進委員会  
東京：箕浦会長出席

3月2日

- ・第7回常任理事（常任幹事）会  
報告事項  
(1) 入退会状況について  
(2) 宅地建物取引業法の改正に伴う対応について  
協議事項  
(1) 平成29年度事業計画・収支予算（案）について

3月6日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第4回理事会  
志摩市：箕浦会長出席
- ・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  
(2) 平成29年度事業計画・予算（案）について

3月9日

第3回県下統一研修会（岐阜地区）

3月10日

第3回県下統一研修会（西濃地区）

3月13日

岐阜県都市計画審議会  
岐阜市：林副会長出席

3月14日

- ・第2回苦情解決業務委員会  
協議事項  
(1) 苦情解決申出「第28-2号」について  
(2) 苦情解決申出「第28-3号」について

3月15日

- ・第5回理事会

- ・宅建ぎふNo.484発行

3月16日

- ・弁護士相談

3月17日

- ・下期基礎教育研修会  
岐阜産業会館



- ・平成29年度第1回試験事務説明会  
東京：加納事務局長出席

3月21日

- ・第3回苦情解決業務委員会  
協議事項  
(1) 苦情解決申出「28-4号」について

3月22日

- ・全宅管理第5回理事会  
東京：東常務理事出席

3月23日

- ・全宅連全宅保証第5回理事会  
東京：箕浦会長、加納事務局長出席  
第3回県下統一研修会（飛騨地区）

3月24日

- ・士業連絡協議会「何でも相談フェア」
- ・岐阜県士業連絡協議会第2回協議会  
岐阜市：箕浦会長、山本・林副会長、畑佐常務理事出席

3月27日

- ・東海不動産公正取引協議会理事会  
名古屋市：箕浦会長、山本・林副会長出席

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

3月14日  
巡回相談(岐阜市役所)  
3月21日  
巡回相談(岐阜市役所)  
3月22日  
第10回幹事(監査)会

## 岐阜南支部

3月1日  
巡回相談(各務原市役所)  
3月9日  
入会審査会  
3月14日  
第3回広報担当会議  
3月15日  
第4回広報担当会議  
「宅建ぎふみなみ」Vol.18  
発行  
巡回相談(羽島市役所)  
3月16日  
第3回流通促進委員会  
第4回人材育成委員会  
羽島商工会議所「企業フェア」  
参加会議  
3月18日  
羽島商工会議所「企業フェア」

3月22日  
第2回支部研修会  
3月28日  
巡回相談(岐阜市役所)  
3月30日  
行政懇談会担当者会議

## 岐阜北支部

3月7日  
巡回相談(岐阜市役所)  
3月8日  
第3回空き家バンク推進委員  
員会  
3月30日  
第4回空き家バンク推進委員  
員会

## 西濃支部

3月2日  
第7回幹事(監査)会  
3月3日  
新規入会者事務所調査  
3月8日  
入会審査会  
3月9日  
無料相談会(養老町中央公  
民館)

3月11日  
六士協議会研修会  
3月12日  
無料相談会(池田町中央公  
民館)  
無料相談会(垂井宿旧旅籠  
長浜屋)  
3月23日  
不動産無料相談会総括会議  
3月31日  
大垣市都市計画部との協議  
会

## 中濃支部

3月7日  
巡回相談(美濃市福祉会館)  
3月14日  
巡回相談(関市総合福祉会  
館)

## 東濃支部

3月10日  
支部研修会

## 飛騨支部

3月9日  
三役・総務委員長会

# — 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<br>免許年月日 | 商号又は名称 | 代 表 者<br>(政令使用人) | 専任の宅建取引士 | 電 話 番 号<br>F A X 番 号 | 事 務 所 所 在 地 | 〒 |
|---------------|--------|------------------|----------|----------------------|-------------|---|
|---------------|--------|------------------|----------|----------------------|-------------|---|

### 【岐阜中支部】

|                      |            |         |         |              |            |              |
|----------------------|------------|---------|---------|--------------|------------|--------------|
| (1) 4931<br>29. 2. 9 | アスキーホーム(株) | 阿 部 真 明 | 阿 部 真 明 | 058-240-7076 | 岐阜市芋島2-3-3 | 500-<br>8234 |
|----------------------|------------|---------|---------|--------------|------------|--------------|

## 【岐阜南支部】

|                       |                      |                |      |                                |              |          |
|-----------------------|----------------------|----------------|------|--------------------------------|--------------|----------|
| 大(7)4179<br>28. 8. 21 | (株) アイダ設計<br>各務原モデル店 | 會田貞光<br>(山本雅仁) | 小塚規行 | 050-3173-2488<br>050-3153-3539 | 各務原市入会町3-116 | 504-0833 |
|-----------------------|----------------------|----------------|------|--------------------------------|--------------|----------|

## 【中濃支部】

|                      |          |      |      |                              |                     |          |
|----------------------|----------|------|------|------------------------------|---------------------|----------|
| (1) 4930<br>29. 2. 7 | (有) フジモト | 藤本和孝 | 藤本拓希 | 0575-46-3165<br>0575-46-2816 | 関市武芸川町宇多院<br>1258-2 | 501-2607 |
|----------------------|----------|------|------|------------------------------|---------------------|----------|

## 退 会 者

| 支 部 | 商 号          | 代 表 者 | 事務所所在地          | 備考   | 頁  |
|-----|--------------|-------|-----------------|------|----|
| 岐阜中 | 徹明不動産        | 大橋敏之  | 岐阜市徹明通4-5-1     | 廃業   | 11 |
| 岐阜中 | (有)西野不動産     | 西野峰子  | 岐阜市伊奈波通2-9      | 解散   | 11 |
| 岐阜中 | 八創建設(株)      | 吉村正義  | 岐阜市熊野町33-2      | 廃業   | 12 |
| 岐阜中 | レンド不動産       | 蓮田忠弘  | 岐阜市桜通4-4-1      | 期間満了 | 13 |
| 岐阜南 | (株)小石不動産     | 小石良夫  | 岐阜市西川手1-103     | 廃業   | 16 |
| 岐阜南 | セフリーファーム住宅   | 柴山晴司  | 各務原市各務おがせ町2-152 | 廃業   | 22 |
| 岐阜北 | 丸永建設(株)      | 永井秀樹  | 岐阜市旦島5-12-11    | 廃業   | 30 |
| 岐阜北 | 丸義不動産        | 川島義弘  | 岐阜市打越568        | 廃業   | 30 |
| 岐阜北 | GEOCREW合同会社  | 林真人   | 瑞穂市十八条742       | 廃業   | 33 |
| 岐阜北 | リーフ不動産販売(株)  | 本田吉宏  | 瑞穂市馬場春雨町1-44    | 廃業   | 33 |
| 西濃  | ミドリ開発        | 臼井俊一  | 大垣市矢道町3-6       | 廃業   | 41 |
| 西濃  | 名神フドーサン・サービス | 川合尚   | 大垣市新田町2-919     | 死亡   | 41 |
| 中濃  | (株)東海興業      | 森さかゑ  | 関市武芸川町跡部1077-1  | 廃業   | 55 |
| 東濃  | (有)ふじ不動産     | 藤恵美   | 恵那市大井町2087-221  | 廃業   | 79 |
| 飛騨  | (有)ノブジ       | 山田伸夫  | 高山市岡本町2-265-1   | 解散   | 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 | (有)西野不動産           | 代表者   | 西野洋一                     | 西野峰子               | 11 |
| 岐阜南 | (株)トライ不動産          | 専任取引士 |                          | 渡邊義江               | 17 |
| 岐阜南 | (株)阿部工務店           | 専任取引士 | 有嶋勇治                     |                    | 21 |
| 岐阜南 | (株)橋本              | 専任取引士 |                          | 萩野満徳               | 23 |
| 岐阜南 | すみれリビング(株)<br>各務原店 | 商号    | (株)飛騨プロパティマネジメント<br>各務原店 | すみれリビング(株)<br>各務原店 | 23 |
| 岐阜南 | 大丸開発(株)            | 専任取引士 | 村山英隆                     |                    | 25 |
| 岐阜北 | 丸永建設(株)            | 代表者   | 永井義秋                     | 永井秀樹               | 30 |
|     |                    | 専任取引士 | 永井美里                     |                    |    |

|     |                              |       |                            |                              |    |
|-----|------------------------------|-------|----------------------------|------------------------------|----|
| 岐阜北 | (株) リンクスホーム                  | 政令使用人 | 石原照男                       |                              | —  |
|     |                              | 専任取引士 |                            | 稲葉貴博                         |    |
| 岐阜北 | カトリ不動産(株)                    | F A X | 058-327-4455               | 058-337-1803                 | —  |
| 岐阜北 | グレイセル(株)                     | F A X |                            | 050-6865-6274                | —  |
| 中濃  | (株)アルフハウジング                  | 専任取引士 | 熊崎慎也                       | 橋本英昭                         | 60 |
| 中濃  | ハートフルマンション(株)                | 政令使用人 | 浅野寛康                       | 中村伊左弥                        | 61 |
|     |                              | 専任取引士 | 浅野寛康                       | 東山真一                         |    |
| 中濃  | ハートフルマンション(株)<br>ハートフルステーション | 専任取引士 | 東山真一                       |                              | 61 |
| 中濃  | すみれリビング(株)<br>可児店            | 商号    | (株)飛驒プロパティマネジメント<br>可児店    | すみれリビング(株)<br>可児店            | 61 |
| 東濃  | アイズエステート(株)                  | 所在地   | 〒508-0001<br>中津川市中津川3385-7 | 〒509-9132<br>中津川市茄子川2077-475 | 76 |
| 東濃  | マルイ不動産(株)<br>中津川支店           | 専任取引士 |                            | 加藤有                          | 76 |
| 飛驒  | すみれリビング(株)                   | 商号    | (株)飛驒プロパティマネジメント           | すみれリビング(株)                   | 85 |
|     |                              | 専任取引士 |                            | 岡崎知子                         |    |
| 飛驒  | 丸越商事(株)                      | 専任取引士 |                            | 山越大輔                         | 85 |

※ 頁の欄は、「平成28・29年度会員名簿」の掲載ページです。「—」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 | 名神フドーサン・サービス   | 川合 尚 | 川合 尚  | 本人 | 平成29年3月19日 |
| 飛驒 | (有)エッチアンドシーホーム | 山下 勇 | 山下 のぶ | 母  | 平成29年3月27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、「中部レインズ」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<br>白木ビル2F               | 058-295-1982 |
| 西濃支部  | 大垣市住吉町5-11<br>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<br>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<br>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29年3月31日現在  
所属会員 1,146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