

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.501
平成30年9月15日発行



おもな内容

「全宅連安心R住宅」事業について……………	2
「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」について……………	4
平成30年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況……………	4
6月新設住宅着工……………	5
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について……………	6
「各務原市市有地売却の媒介に関する協定」を締結……………	7
「子ども110番の家」に協力頂ける会員を募集中……………	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

「全宅連安心R住宅」事業について 買取再販物件を対象に10月から運用開始予定

国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）の事業者団体に（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）が登録され、当面の間、買取再販による物件（宅建業者が既存住宅を買い取り、リフォームを施して販売する物件）に限定して10月1日から運用開始が予定されていますのでお知らせします。

「安心R住宅」制度ができた背景

国土交通省は、ストックの有効活用を推進するため、数年前から既存住宅（中古住宅）の流通活性化に力を入れています。様々な施策により、既存住宅への注目度は確実に高まっていますが、それでもまだ国民の新築志向は根強いものがあります。

その原因として、一般的に国民が既存住宅に対して次のようなイメージを持っているからだと考えられています。

＜既存住宅に対する3つのマイナスイメージ＞

1. 既存住宅は、新築住宅に比べ（品質的に）「不安」がある。
2. 「汚い」イメージがある。
3. 物件に関する情報が不十分で「わからない」イメージがある。

そこで、国土交通省は、上記の3つのイメージを払しょくして、より安全安心な既存住宅の流通を推進するため、今年4月から「安心R住宅」制度をスタートさせました。

「安心R住宅」制度とは

耐震性があること、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していること、リフォームが実施されていること等の基準を満たした既存住宅に対して、国の一定の関与のもと、国に登録された事業者団体（登録団体）が、「安心R住宅」という標章（ロゴマーク）の使用を許諾するしくみです。



全宅連「安心R住宅」事業とは

全宅連「安心R住宅」事業は、全宅連が登録団体となって実施するものです。

全宅連は、国土交通省の定める規程にもとづいて基準を定め、そのルールのもとで、宅建協会の会員業者に対し、標章の使用を許諾します。

標章使用の際の手続き窓口、制度に関する相談対応、会員の指導・管理等について、宅建協会が協力し、ハトマークグループが一丸となって取り組む事業です。

全宅連「安心R住宅」の標章を使用するには

1. 特定構成員・準特定構成員の登録

全宅連安心R住宅の標章を販売図面、インターネット・新聞等の広告に使用するためには、全宅連に特定構成員の登録を行い、標章使用の許諾を得なければなりません。（支店で使用する場合は準特定構成員の登録が必要です。この場合、本店は必ず特定構成員でなければなりません。）

＜登録に必要となる条件＞

- ① 宅建協会および全宅保証の会員である宅地建物取引業者であること
- ② 過去に登録を抹消されたことがある者については、抹消後5年を経過していること
- ③ 既存住宅売買瑕疵保険の事業者として登録していること
- ④ 全宅連が定める安心R住宅事業に係る研修を受講した「全宅連安心R住宅事業責任者」を最低1名設置すること（研修は全宅連ホームページ上の動画の視聴により行います）

＜登録有効期間と更新手続き＞

登録の有効期間は1年間（登録初年度は3月末日まで）、以後1年ごとに更新手続きが必要です。

＜登録（更新）手数料＞

12,000円（税別）／年（登録初年度は3月までの月割り）

＜登録手続き＞

登録に必要な書類に必要事項を記載のうえ、既存住宅売買瑕疵保険の事業者登録を証する書面（写し）とともに所属する宅建協会にFAXで提出し、事前確認を受けた後に登録手数料の振込みと申請書類を郵送で提出して下さい。登録後に「登録証」と標章データ等を収録したUSBメモリーが郵送されます。

2. 「安心R住宅調査報告書」作成・提出

標章を使用する際には、あらかじめ物件ごとに「安心R住宅調査報告書」を作成しその写しと、既存住宅売買瑕疵保険の検査適合証

(写し)を所属の宅建協会に郵送で提出して下さい。

以上の手続きで、標章の使用(広告への掲載)が可能になります。

※ 正式な運用開始時期については、全宅連ホームページ上でご確認下さい。

※ 登録申請書、業務方法書等のダウンロードや研修動画の視聴については、9月下旬に開設予定の「全宅連安心R住宅事業サイト(会員専用サイト)」から行います。(ハトサポのID・パスワード登録が必要です。)

全宅連安心R住宅の要件

「不安」の払拭	耐震性	現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの ※下記のいずれかを満たす住宅 ・昭和56年6月1日以降に建築確認を受けたもの ・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたもので耐震診断等により安全性が確認されたもの	以下の書類にて耐震基準に適合しているかどうかを確認(確認に用いる書類の例) ・確認済証 ・検査済み証 ・台帳記載事項証明 ・新築住宅に係る建設住宅性能評価書(新築)住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書 ・既存住宅に係る建設住宅性能評価証明書(耐震等級1以上であるもの) ・既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書・構造確認書の写し ・耐震診断結果報告書・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工事証明書の写し
	構造上の不具合・雨漏り	既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合し、かつ保険に加入をするもの※2 ※構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む	○住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者又は住宅瑕疵担保責任保険加入が、保険の加入に必要な検査を実施したものであること ○広告時点において保険の加入に必要な検査の有効期限を経過していないこと ○特定構成員等が住宅瑕疵担保責任法人の登録事業者であること ○広告時点において検査適合証を取得していること
	共同住宅の管理	管理規約および長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じてそれらの内容が開示されるものであること	○内容の開示は、管理組合の承諾が得られた場合に行う
「汚い」イメージの払拭	・全宅連が定めた「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること(建築後極めて短いものはリフォーム工事原則不要) ・外装、主たる内装、水廻り(キッチン、浴室、洗面所、トイレ)の現況の画僧等が提供されること。		
「わからない」イメージの払拭	右記について情報収集を行い、広告するときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面「安心R住宅調査報告書」を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示		
		建築時の情報、維持保全の状況に係る情報、保険又は保証に係る情報、省エネルギーに係る情報、共用部分の管理に係る情報	

全宅連安心R住宅リフォーム実施判断基準

部 位		不具合の事象	メンテナンス時期の目安	リフォーム工事の例
屋外(戸建のみ)	屋根	著しい変色・色落ち、著しいずれ、ひび割れ、欠損、雨どいのずれ、ひび割れ、軒裏の著しい割れ・シーリング劣化	15年 (瓦は20年)	葺き替え、取り替え、塗装、割れ・ずれ等の補修、雨どいの交換・補修、シーリングの打ち替え
	外壁	著しい劣化・ひび割れ、著しい変色、シーリングの劣化	15年	塗装、シーリングの打ち替え、貼り替え、樋の補修
	バルコニー	著しい劣化、著しい汚れ、著しい変色	15年	貼り替え、葺き替え、その他補修
屋内	壁	著しいカビ、はがれ、著しい汚れ、ペット臭・タバコ臭	10年	貼り替え、その他補修
	床	著しいカビ、はがれ、著しい汚れ、ペット臭・タバコ臭	10年	貼り替え、その他補修
	天井	著しいカビ、はがれ、著しい汚れ、ペット臭・タバコ臭	10年	貼り替え、その他補修
	外部建具(玄関・勝手口・窓・網戸・サッシ)	開閉不良、破損、雨漏りの有無	10年	本体交換、部品交換、その他補修
	内供建具(扉・ふすま・障子)	開閉不良、破損	10年	本体交換、部品交換、その他補修
	浴室	ユニットバスのシーリング劣化、著しいタイルの割れ・シーリング劣化、著しい汚れ、カビ、排水溝のつまり、換気扇の作動不良	10年	ユニットバスの交換、シーリングの打ち替え、部品交換、その他補修
	トイレ	便器・タンクの水漏れ・割れ・著しい汚れ、配管の劣化、カビ	10年	本体交換、部品交換、その他補修
	キッチンユニット	著しい劣化、著しい汚れ、水漏れ、割れ、さび、シーリングの劣化、配管の劣化、加熱器の着火不良	10年	本体交換、部品交換、その他補修
洗面設備	著しい劣化、著しい汚れ、水漏れ、割れ、配管の劣化、シーリングの劣化	10年	本体交換、部品交換、その他補修	
その他	給湯器	作動不良、異音、水漏れ	10年	本体交換、その他補修

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」について

所有者不明土地の増加に伴い、公共事業の推進等の様々な場面において円滑な事業実施に支障が生じていることを踏まえ、所有者不明土地（※）の利用の円滑化を図るための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」が、平成30年6月13日に公布されました。

なお、施行日は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内。（ただし、一部は公布の日から起算して1年を超えない範囲内）とされています。

※ 不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

◎ 法律の概要

(1) 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく、現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

○ 公共事業における取用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）

国、都道府県知事が事業認定した事業について、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定

○ 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

地域住民等の福祉・利便の増進に資する事業について、都道府県知事が公益性を確認し、一定期間の公告に付した上で、利用権（上限10年間）を設定（所有者が現れ明渡しを求めた場合は、期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

(2) 所有者の探索を合理化する仕組み

○ 土地の所有者の探索のために必要な公的情報について、行政機関が利用できる制度を創設

○ 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

(3) 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

○ 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

平成30年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況

平成30年度の宅地建物取引士資格試験の受付が、平成30年7月2日から7月31日（インターネットによる受付は7月2日から7月17日）までの間行われました。

同試験の実施機関である(一財)不動産適正取引推進機構による受付状況では、受験申込者総数は、26万5,491名で、前年度の申込者総数25万8,511名より6,980名（対前年度比2.7%増）増加しました。申込者の内訳は、一般受験者が20万9,168名、登録講習修了者が5万6,323名で、一般受験者が、前年度より3,684名の増加、登録講習修了者が3,296名の増加となりました。

岐阜県の受験申込者は、2,555名で、前年度の申込者数2,484名より71名（対前年度比2.9%増）増加しました。（一般受験者2,159名、登録講習修了者396名）

平成30年度宅建試験受付状況

	平成30年度			平成29年度			対前年度比		受付区分別	
	一般 申込者	講習 修了者	計	一般 申込者	講習 修了者	計	増 減	増減率 (%)	郵 送	ネ ット
岐阜県	2,159	396	2,555	2,089	395	2,484	71	2.9	1,952	603
全 国	209,168	56,323	265,491	205,482	53,029	258,511	6,980	2.7	200,892	64,599

6月新設住宅着工

国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比3.4%減の2万5,148戸と5カ月連続の減少、貸家が同3.0%減の3万4,884戸と13カ月連続の減少、分譲住宅でも同18.8%減の2万281戸と3カ月ぶりの減少となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同7.1%減の8万1,275戸と3カ月ぶりの減少となり、着工床面積でも、同8.9%減の651万㎡と先月の増加から再び減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同8.2%減の91万5千戸となり、3カ月ぶりの減少となった。持ち家では、民間資金分が同2.4%減の2万2,414戸と5カ月連続の減少、公的資金分でも同11.3%減の2,734戸と12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、公的資金分が同14.3%増の3,745戸と先月の減少から再び増加となったものの、民間資金分が同4.7%減の3万1,139戸と13カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

分譲住宅では、戸建て住宅が同0.7%増の1万1,903戸と3カ月連続の増加となったものの、マンションが同36.2%減の8,253戸と3カ月ぶり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6.1%増の557戸と増加となったものの、貸家が同9.9%減の236戸、分譲住宅でも同9.0%減の181戸と減少となったため、岐阜県全体では、同1.6%減の980戸と3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4.3%減の4,987戸、貸家が同8.0%減の1万2,362戸、分譲住宅でも同27.9%減の9,802戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同15.1%減の2万7,399戸となった。

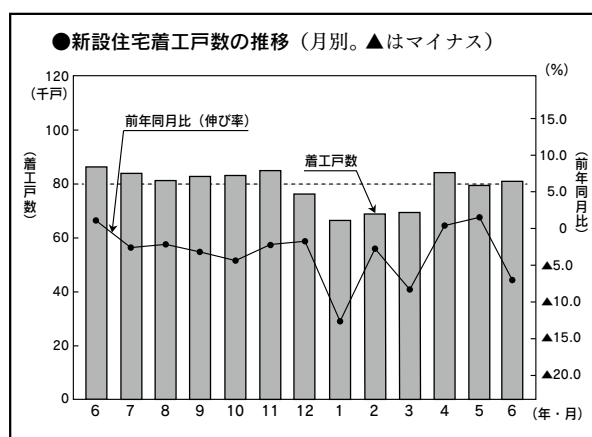
中部圏では、持ち家が同14.6%減の3,441戸、貸家が同2.0%減の3,379戸、分譲住宅でも同

4.6%減の2,237戸と全利用関係別で減少となったため、中部圏全体では同6.2%減の9,308戸となった。

近畿圏では、持ち家が同0.4%増の3,124戸、貸家でも同10.7%増の5,593戸と増加となったものの、分譲住宅が同20.7%減の2,992戸と減少となったため、近畿圏全体では同2.2%減の1万1,737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3.6%減の3,894戸、貸家が同8.0%減の7,350戸、分譲住宅でも同6.6%減の353戸と減少となったため、全体では、同5.3%減の1万1,820戸と13カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同2.3%減の2,922戸、貸家が同8.6%減の6096戸、分譲住宅でも同9.7%減の1,053戸と減少となったため、全体では、同7.0%減の1万89戸と2カ月連続の減少となった。



住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について

住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日ごとに、基準日前6か月間及び基準日前10年間に引き渡した新築住宅の戸数や資力確保措置の状況等を許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

今回、9月30日の届出基準日が到来しますので、届出が必要となる事業者の方は、基準日から3週間以内に必ず届出を行って頂きますようよろしくお願いします。

住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

1. 届出の時期について

年2回の基準日（9月30日・3月31日）から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
9月30日	10月1日～10月21日
3月31日	4月1日～4月21日

※ 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

2. 届出書類について

1) 届出様式の種類について

① 届出書

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書（規則別記第一号様式（建設業）・第七号様式（宅建業））

② 引渡し物件一覧表

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（規則別記第一号の二様式（建設業）・第七号の二様式（宅建業））

③ 添付書類

- ・住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約を証する書面（保険の場合）
- ・住宅建設（販売）瑕疵担保保証金に係る供託書の写し（供託の場合）

※ 保険の場合②③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省のホームページよりダウンロード出来ます。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>)

3. 注意点

- ① 基準日前6か月間に新築住宅の引き渡しがない場合でも、基準日前10年間（ただし、平成21年10月1日以降に限る）に新築住宅の引き渡し実績がある場合は、「0件」である旨の届出が必要です。
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

【問い合わせ先】

- ◎大臣免許宅建業者・大臣許可建設業者
中部地方整備局建設産業課 TEL 052-953-8572
- ◎岐阜県知事免許宅建業者
岐阜県都市建築部建築指導課 TEL 058-272-8680
- ◎岐阜県知事許可建設業者
岐阜県県土整備部技術検査課 TEL 058-272-8504

「各務原市市有地売却の媒介に関する協定」を締結

本会では、各務原市と平成30年9月3日付で、「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」について再締結しました。(媒介依頼期間：平成30年12月28日まで)

市有地処分の媒介委託について

公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会会員の皆様へ

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会と各務原市は、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定書(以下「協定書」という。)」を締結し、同協会の会員の皆様(以下「会員」という。)に、以下の内容で媒介をお願いしています。

1. 媒介依頼対象物件

下記に掲載のとおり。

各物件内容については、関係機関に問い合わせる等、各自調査願います。なお、物件調書、明細図、位置図等を、各務原市管財課において用意しておりますので、必要なものは配布いたします。

2. 媒介依頼期間

平成30年12月28日まで

3. 媒介依頼の対象外

土地の購入希望者(以下「購入希望者」という。)が会員の場合は、媒介依頼の対象となりませんのでご注意ください。会員へ売却する場合は、市と会員との間で個別に先着順にて契約することになります。

4. 手続き等

媒介をしようとする会員は、購入希望者からの申込みを受け付け、下記必要書類を各務原市企画総務部管財課までご持参願います。先着順の受付となりますので、既に申込済みとなっている場合はご容赦願います。物件が残っているかの確認は電話でお問い合わせいただけますが、その際に申込予約はできません。

・提出・問い合わせ先

各務原市那加桜町一丁目69番地

各務原市役所企画総務部管財課 058-383-1467

・提出書類

市有地売払申込書(協定書 様式第3号)

誓約書(平成30年度第1回各務原市先着順による市有地売払実施要領 様式2)

市有地売却の媒介に関する契約書(協定書 様式第2号)

媒介契約書(購入希望者と会員間)の写し

その他必要書類

※ 後日、購入希望者の印鑑証明書及び身分証明書等を提出していただきます。

5. 媒介報酬基準

媒介報酬は、市有地の売却価格に1,000分の30を乗じた金額とします。但し、合計額に千円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとします。また、市有地購入者には、一切の報酬を請求できないものとします。

※この報酬には消費税及び地方消費税に係る税率に相当する額を含む。

6. 媒介報酬の支払時期

購入者から、市に売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した後、会員からの請求に基づき媒介報酬を支払うものとします。

<売払い物件一覧>

物件番号	所在地	登記地目	実測地積(m ²)	最低売却価格(円)
1	各務原市川島松倉町字河原屋敷1679-1	畑	97.52	244,000
3	各務原市各務山の前町2-275-1	宅地	513.14	8,757,000
4	各務原市三井東町3-101-3・110-2、111-2	雑種地・ 公衆用道路	308.52	3,280,000
5	各務原市蘇原早苗町31-7	宅地	136.51	6,035,000
6	各務原市上中屋4-125-3・125-4	雑種地・ 宅地	72.66	630,000
7	各務原市川島河田町字山神1029-2・ 1029-44・1029-46・1030-15	宅地	501.17	19,645,864

「子ども110番の家」の活動に協力頂ける会員を募集中です!!

宅建協会では、近年増加する子どもを狙った犯罪の防止に努めるとともに「安全で安心して暮らせる岐阜県づくり」を推進することを目的とした「子ども110番の家」の活動に参画し、地域の安全性の確保及び業界の信頼性の向上を目指しています。

事務所に「子ども110番の家」協力店のステッカーを掲示頂き、子どもたちが助けを求めてきた際の店内での保護、警察・学校・自宅等への連絡などをお願いしています。

「子ども110番の家」にご協力頂ける会員の方は、所属支部までお申出ください。

平成30年8月末現在、会員事業所479社にご協力いただいています。



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



前回に引き続き、身近なモメ事、離婚を巡る係争についてお話を致します。
今回は、財産分与請求のお話し致します。

1. 財産分与請求権とは何か
2. 財産分与の対象となる財産とは何か
3. 対象となる財産の確定時とその評価時について
4. 財産分与の清算割合について

1. について

財産分与請求権とは、離婚したものの一方が、他方に対して、財産の分与を求める権利です(民法第768条第1項)。例えば、離婚に際して、夫婦間の経済的格差を調整するために、一定額の財産給付を求めることができるというのが財産分与の制度です。

2. について

(1) 夫婦間の財産は、次の3つに分かれます。

① 特有財産

例えば、夫の父親が死亡し、夫が相続した財産は、夫婦が婚姻中に築き上げた財産とはいえ、名実ともに夫が所有する財産のことをいいます。

② 共有財産

夫婦がお金を出し合い、購入した土地等の夫婦共有名義の不動産は、名実ともに夫婦の共有に属する財産です。

③ 実質的共有財産

婚姻期間中に、例えば、夫の名義で取得した土地等、名義は夫婦の一方である夫に属しますが、夫婦が協力して取得した財産のことをいいます。

(2) 上記のうち、①の特有財産は、原則として財産分与の対象とはなりません。②の共有財産は、当然のことながら、財産分与の対象となりますが、問題は、③の実質的共有財産であり、夫の名義であっても、実質的な共有財産であれば、名義の如何を問わず、財産分与の対象となります。

また、夫婦以外の子供名義の預貯金、学資保険であっても、夫婦が協力して預けたものであれば、これも財産分与の対象となります。

(3) 夫婦のいずれに属するか不明な財産はどうなるかというと、民法の規定で共有財産と推定するとされ、これも財産分与の対象とすることができます。

3. について

財産分与の対象となる財産の範囲につき、いつの時点で確定させるか、という問題があります。例えば、預貯金であれば引き出してなくなってしまうこともあります。

財産分与は、夫婦で協力して形成した財産をその対象としますから、一般的には夫婦の協力関係が終了した時点、すなわち、別居時までに形成された財産を対象とすべきとされており、対象となる財産の範囲の基準時は別居時となります。

次に、財産分与の対象となった財産の価格評価の基準時(例えば、不動産については、いつの時点の評価額とするか)は、裁判まで至れば裁判時(訴訟であれば口頭弁論終結時)とされています。もっとも、財産分与の額については、裁判等に至れば、一切の事情を考慮して定められるのであり、裁判所の裁量の余地もなくはありません。

4. について

財産分与の清算割合については、財産の形成、維持への寄与度によって決するのが実務ですが、従前は、働き頭の夫の方がより多い割合を得ていましたが、仮に、専業主婦であっても、家事労働を高く評価する方向に動いており、現在の実務としては、原則的に2分の1ずつの割合で清算される、とされることが多いことをご認識ください。

以上



残金決済の場で手付解除の意思表示をした買主に対し、売主が当該手付解除は売主の履行の着手後に行われたものであり手付解除は認められないとして、債務不履行による契約解除を主張し、買主に対し売買契約の違約条項に基づく違約金と受領済金員の差額の支払いを請求した事案において、売主の請求が認容された事例
(東京地裁 平成25年9月4日判決 認容)

【事案の概要】

本件は、不動産売買契約を締結したが購入について家族の同意が得られず、契約解除を考え始めた買主Y(被告)が、決済日直前の仲介業者との打合せにおいて手付解除ができると誤解し、残金決済日当日、決済の場で手付放棄による契約解除の意思表示したところ、売主X(原告 不動産業者)が履行に着手していることを理由にこれを認めず、最終的にXがYの債務不履行を理由に契約を解除し、Yに対し違約金と受領済金員との差額の支払いを請求した事案である。

Yは、①手付金相当額で補填可能な実損しか生じない行為は履行の着手とは言えない、②仲介業者が介在したとしても、売主業者には違約金に関する説明義務があり、Xはこれを果たしていない、③所有権移転時に抵当権を同時抹消すること(以下「同時処理方式」という。)でリスク回避を図ったこと、対象物件を第三者に売却し利益を上げたこと、違約金の説明がなかったこと等を理由に、違約金請求が信義則違反又は権利濫用となる等を主張したが、いずれも認められず、Xが根抵当権者、司法書士と共に決済に必要な書類一式を持参し残金決済の場に赴いている点は履行の着手と認められるとしてXの請求を認容した。

【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容した。

① 手付解除の有効性について

本件手付解除条項において、X及びYは、その相手方が本件売買契約の履行に着手するまでは、互いに書面により通知して本件売買契約を解除することができることとされているところ、この「履行に着手」とは、債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合をさすと解するのが相当である(昭和40年11月24日最高裁大法廷判決参照)。

本件において、Yは、Xから本件売買契約の決済日を前倒しする旨の申入れを受け、本件売買契約の残代金の支払、所有権移転及び根抵当権抹消各登記手続、並びに本件土地の引渡しを行う決済日を平成24年3月27日とすることに同意したことから、Xは、前記各手続を行うための準備をして、同日、本件土地の登記簿謄本、印鑑証明書、所有権移転登記手続等のための委任状、測量図面、国税の精算書、資格証明及び領収書等を準備して決済場所に赴いたこと、同日、Xから依頼を受けた本件土地の根抵当権抹消登記手続に必要な書類等を持参した根抵当権者であるM銀行の担当者並びにXが本件土地の所有権移転及び根抵当権抹消各登記手続を委任した司法書士も本件決済場所に赴いたことが認められ、これらは、客観的に外部から認識し得る本件売買契約の所有権移転及び根抵当権抹消各登記手続並びに本件土地の引渡義務の履行の提供と認めることができる。

Yは、Xが前記履行の提供をした状態において、Xに本件売買契約を解除したい旨を伝えたというのであるから、Xは、Yが手付解除の意思表示をする前に、履行の着手をしたと認めら

れる。

なお、Yは、手付金相当額ではてん補できない不測の損害を生じさせない行為は、履行の着手には当たらないと主張するが、履行の着手後に、履行の着手をした相手方に対する手付解除が許されないのは、履行の着手に要した費用の損害をてん補するためだけではなく、契約が履行されるものとして行動した者の期待を保護し、売買契約が履行されなかったことによって不測の損害が生じ得ることを防止するためであるから、履行の着手の有無は、手付解除の意思表示をするまでの相手方の行為から客観的に判断すべきであり、結果として、手付金相当額を超える損害が生じたか否かを判断基準とすべきではないと解するのが相当である。

② Xの説明義務違反の有無について

(Yは仲介業者から、違約金について説明を受けたと認められる以上、Xが業者であったとしても、改めてその内容を説明する義務はなく、解除意思表示の際も同様に解されるとして、Yの主張は採用されなかった。)

③ 信義則違反・権利濫用の有無について

(同時処理方式自体は売買契約に反する担保権抹消方法とは言えないこと、Xの違約金に関する説明義務がないこと、宅建業法に照らしても売買金額の20%の違約金が過大とは言えないことを踏まえ、本件違約条項に基づく請求が信義則違反や権利濫用に該当し許されないと認められないとした。)

【まとめ】

本件は、売主の履行の着手が認められた事例である。売主は必要な準備を整えて決済の場に臨んだのであるから、履行の着手として争いようのない内容であり、当判決の判断は疑問の余地のないものと言える。当然の結果であるが今後の参考としていただきたい。

紙面の関係で割愛したが、本件では、決済前日に買主が買側業者に対し、「本契約を解除した場合に手付金以外に費用が掛かるか」と質問し、解約意思があると思しなかった担当者が、「手付金以外に必要な」と回答したことが認定されている。担当者が買主の意向を認識し得なかった点はやむを得ないが、決済日前日の段階で売主側の履行の着手による手付解除の制限について全く言及していない点には疑問を感じる。この点について言及していれば、買主もそれを踏まえて判断したであろうし、本件もここまでの争いにならず、仲介業者としても無用な争いに巻き込まれず済んだと思われる。同様の事案を扱う場合には十分ご注意ください。

なお、本件では抵当権の同時処理方式について「本件売買契約における担保権抹消登記手続は所有権移転の時期までに行うとされており、所有権移転は売買代金の支払がなされたときとされていることから、同方式が本件売買契約に反するものとはいえない。」としている。同時処理方式について疑問を感じていた方には参考となる意見と思われるので加えて紹介しておく。

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」より抜粋

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

- 8月2日
・全宅連第1回ビジョン策定ワーキンググループ
東京：山本会長、大橋・吉益職員出席
- 8月6日
・第1回県下統一研修会（飛騨地域）
- 8月15日
・宅建ぎふ vol.500 発行
- 8月20日
・第4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) 宅建試験の受付状況等について
協議事項
(1) 全宅連安心R住宅事業への参加について
- 8月23日
・弁護士相談
- 8月24日
・全宅連第2回ビジョン策定ワーキンググループ
- 東京：山本会長、大橋・吉益職員出席
- 8月27日
・全宅連安心R住宅説明会
東京：加納事務局長出席
・第3回宅建試験事務説明会
東京：磯西・吉益職員出席
・東海公取協調査指導広報合同委員会
名古屋市：土屋常務理事出席
・東海公取協調査指導業務に関する研修会
名古屋市：土屋常務理事、川出・足立理事出席
- 8月28日
・相談業務研修会
岐阜産業会館
- 8月29日
・全宅連都道府県会長会議
東京：山本会長
- 8月30日
・第1回苦情解決業務委員会
協議事項
苦情解決申出「第30-1号」について

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 8月1日
第3回人材育成委員会
8月8日
巡回調査員説明会
8月21日

巡回相談(岐阜市役所)

- 8月28日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

- 8月1日

巡回相談(各務原市役所)

- 8月3日
第2回人材育成委員会
8月7日
新規入会者事務所調査
巡回相談(岐阜市役所)

8月15日 巡回相談(羽島市役所)	新規入会者事務所調査	第4回幹事会
8月20日 第3回広報情報提供委員会	第3回幹事(監査・地区委員) 会	東濃支部
8月23日 入会審査会	垂井町空家バンク協力事業 者説明会	8月7日 新規入会者事務所調査
岐阜北支部	8月28日 入会審査会	8月10日 入会審査会
8月6日 第4回幹事会	中濃支部	8月24日 役員及び地区委員合同役員 会
8月14日 巡回相談(岐阜市役所)	8月7日 巡回相談(美濃市福祉会館)	飛騨支部
8月20日 新規入会者事務所調査 入会審査会	8月14日 巡回相談(関市総合福祉会 館)	8月3日 第3回役員会
西濃支部	8月21日 巡回相談(美濃加茂市生涯 学習センター)	8月30日 流通広報委員会
8月23日	8月28日	

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)	専任の宅建取引士	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜南支部】

(1) 4996 30. 7. 13	(株) コ コ エ ス タ	古 田 正 仁	古 田 正 仁	058-213-5333 058-213-5332	羽島郡岐南町三宅6-5-1	501-6002
-----------------------	---------------	---------	---------	------------------------------	---------------	----------

【飛騨支部】

(1) 4994 30. 6. 27	レ オ イ (株)	政 井 忠 彦	木戸脇 敦	0577-34-6255 0577-34-9078	高山市山田町295-1	506-0058
-----------------------	-----------	---------	-------	------------------------------	-------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(株)プランニングSASAKI	佐々木 久 紀	各務原市つつじが丘1-87-1	廃 業	23
岐阜北	千 勝 建 設 (株)	馬 渕 俊 道	瑞穂市本田204-1	廃 業	33
中 濃	松 森 建 設 工 業 (株)	石 原 康 公	美濃市松森785	廃 業	57
中 濃	古 井 建 設 (株)	山 下 融	美濃加茂市森山町3-1-25	廃 業	58

変更事項（8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	専任取引士		井上恵理	8
岐阜中	(株) カンチ	専任取引士	平野稔昭	横山隆	9
岐阜中	(株) 松由建設	代 表 者	松原直俊	船坂圭一郎	12
岐阜中	六原建設(株)	代 表 者	六原里志	石神寛	13
岐阜南	すみれリビング(株) 各務原店	政令使用人	水端良太	杉山恵	22
		専任取引士	水端良太	杉山恵	
岐阜南	(株) ゼロ開発	政令使用人	三輪真嗣	中武義兼	25
		専任取引士	三輪真嗣		
岐阜南	総合都市開発(株)	専任取引士	白木広文	岩井英夫	25
岐阜南	(株) ニッショ一 岐阜南支店	専任取引士	木下由佳		25
岐阜北	(株) 東海建設	所 在 地	〒502-0814 岐阜市福光西3-1-1	〒502-080 岐阜市上土居1-5-2	29
岐阜北	ダイトーコンサルタント	専任取引士		堀友子	35
西 濃	(株) アイダ設計 大垣モデル店	専任取引士	成宮奈帆子	宮川義弘	38
中 濃	すみれリビング(株) 可児店	政令使用人	脇阪昭平	小平達三	60
		専任取引士	脇阪昭平	鈴木芳秀	
中 濃	大脇建設(株)	代 表 者	大脇康司	大脇健太郎	69
東 濃	愛岐木材住建(株)	代 表 者	大木重正	大木規史	80
		専任取引士		大木規史	
東 濃	名岐プロジェクト(有)	専任取引士		永田里美	80
飛 騨	御嶽鈴蘭高原観光開発(株)	代 表 者	近藤清	佐合隆治	84

※ 頁の欄は、「平成30・31年度会員名簿」の掲載ページです。

不動産キャリアパーソンで **検索**

めざせ!

不動産キャリアパーソン®

「不動産キャリア」サポート研修制度

取引実務の基礎を網羅

不動産取引の「実務」を学べる!
宅建士+不動産キャリアパーソン資格で
キャリアアップ!
従業者教育のツールとしても最適!

イメージキャラクター 佐藤まり江 さん

テキスト
+Webで
いつでも
学習



資格登録証



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です。
- 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,000 円 (税別)



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>



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30年8月31日現在
所属会員 1,139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 山本 武久
（編集責任者）
情報提供委員長 白井 博幸