

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.542  
令和4年2月15日発行



## おもな内容

無電柱化の推進について（情報提供）	2
11月新設住宅着工	3
令和3年度「不動産コンサルティング技能試験」合格者の概要について	4
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ	4
令和3年度「第3回県下統一研修会」Web開催について	6
北方町 不動産公売実施のお知らせ	6
全宅保証の「手付金等保管制度」・「手付金保証制度」のお知らせ	7
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

## 無電柱化の推進について（情報提供）

平成28年に無電柱化の推進に関する法律が策定され、国土交通省においても道路局を中心に各種無電柱化施策の推進を図られており、今般、区画整理や開発事業の無電柱化推進に関し新たな動き（①電力事業者の約款改定、②予算制度の創設）がありますので情報提供します。

### 【概要】

#### 1. 電力事業者の約款改定

無電柱化を行う場合の費用は、基本的に要請者が全額負担することとされておりましたが、約款の変更により、一般送配電事業者が負担することとなります。

詳細は、経済産業省ホームページ（[https://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity\\_and\\_gas/other/pole](https://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/other/pole)）をご覧ください。

#### 2. 予算制度の創設

令和4年度政府予算案において、社会資本整備総合交付金に新たな基幹事業「無電柱化まちづくり促進事業」の創設が盛り込まれました。

本事業は、開発道路において電線共同溝方式によらずに行われる無電柱化に取り組む開発事業者に対して助成を行う地方公共団体を対象として国が財政支援するものです。

詳細は、下記の別紙をご覧ください。

## 無電柱化まちづくり促進事業の概要

別紙

市街地開発事業等における生活道路の無電柱化を支援するため、「無電柱化まちづくり促進事業」を社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金にR4年度より創設。

### 制度の目的

市街地開発事業等における新設電柱の抑制を図るため、電線共同溝方式によらずに実施される無電柱化に対する支援制度を創設し、地方公共団体と連携を図りつつ、小規模事業も含めた無電柱化の取組を促進する。

### 交付要件

・以下のいずれの条件にも該当する無電柱化事業

- ①地方公共団体が策定する「無電柱化まちづくり促進計画」に基づく事業
- ②市街地開発事業等において電線共同溝方式によらずに行われる事業
- ③電線管理者が事業費の一部（地上機器・電線等）を負担する事業

### 交付対象事業費

無電柱化に係る設計費及び施設整備費（地上機器・電線等の工事費を除く）  
※間接交付の場合、上記の2/3（区域面積が3,000㎡未満の場合は上記の1.2倍の2/3）を超えない額

### 国費率

1/2

### 交付対象

地方公共団体

（参考）生活道路における無電柱化のイメージ



# 11月新設住宅着工

国土交通省がまとめた11月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比5.5%増の2万5,329戸と13カ月連続の増加、貸家が同1.4%増の2万6,819戸と9カ月連続の増加、分譲住宅でも同6.5%増の2万813戸と2カ月連続の増加となったため、11月の新設住宅着工戸数全体では、同3.7%増の7万3,414戸と9カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同6.8%増の614万3千㎡と8カ月連続の増加となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同4.9%減の84万8千戸となり、先月の増加から再び減少となりました。

持ち家では、公的資金分が同4.5%減の2,302戸と7カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同6.6%増の2万3,027戸と13カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

貸家では、公的資金分が同10.7%減の1,809戸と4カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同2.4%増の2万5,010戸と10カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

分譲住宅では、マンションが同2.4%増の8,239戸と4カ月連続の増加、戸建て住宅でも同10.0%増の1万2,509戸と7カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同13.0%減の261戸と3カ月連続の減少、分譲住宅でも11.1%減の208戸と4カ月ぶりの減少となったものの、持ち家が同13.7%増の607戸と8カ月連続の増加となったため、岐阜県全体では、同0.7%増の1,076戸と7カ月連続の増加となりました。

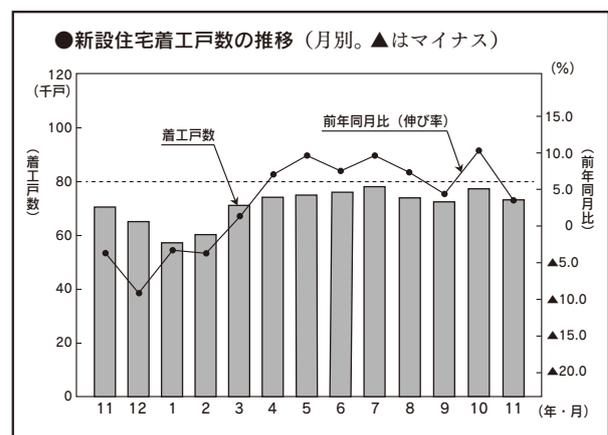
三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同3.1%増の5,232戸と増加となったものの、貸家が同5.2%減の9,277戸、分譲住宅でも同0.0%減の8,222戸と減少となったため、首都圏全体では同1.7%減の2万2,835戸となりました。

中部圏では、貸家が同2.7%減の2,662戸と減少となったものの、持ち家が同12.3%増の3,887戸、分譲住宅でも同16.6%増の2,160戸と増加となったため、中部圏全体では同5.6%増の8,786戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同3.1%増の3,272戸、貸家でも同11.5%増の4,455戸と増加となったものの、分譲住宅が同24.9%減の3,534戸と減少となったため、近畿圏全体では同5.4%減の1万1,450戸となりました。

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6.9%増の3,430戸、貸家が同7.7%増の6,072戸、分譲住宅でも同20.3%増の426戸と増加となったため、全体では、同4.7%増の1万114戸と7カ月連続の増加となりました。

2×4では、持ち家が同5.3%増の2,729戸、分譲住宅でも同0.2%増の937戸と増加となったものの、貸家が同3.7%減の4,837戸と減少となったため、全体では、同0.4%減の8,526戸と8カ月ぶりの減少となりました。



## 令和3年度「不動産コンサルティング技能試験」 合格者の概要について

(公財)不動産流通推進センターは、令和3年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を1月14日(金)に発表しました。同試験は、令和3年11月14日(日)に全国12会場で実施され、受験申込者1,519名のうち1,170名(受験率77.0%)が受験しました。合格者は、444名(合格率37.9%)で、合否判定基準は、択一式試験と記述式試験の合計200点満点中110点以上の得点の者が合格者とされました。

合格者は、令和4年1月14日(金)以降、随時、同センターに登録を申請することができ、登録要件を満たした者は、「公認 不動産コンサルティングマスター」として同センターに認定され、「公認 不動産コンサルティングマスター認定証(カード形式)」が交付されます。

### [infomation] インフォメーション

## 「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ

宅建協会と保証協会では、宅地建物取引業の実務経験の浅い方・初めて従事される方の今後の業務に役立つよう、宅建業に従事する者の基本的心得、業務知識、不動産広告の表示規約等についての研修会を下記のとおり開催します。

なお、今回の研修につきましては、新型コロナウイルス感染症拡大の状況を鑑み、会場での集合研修と、併せてWeb配信(ライブ配信)も同時に行いますので、ご希望の参加方法を選択のうえお申込みください。

対象となる新規入会者(代表者)及び新規登録従業者の方(令和3年8月13日以降に入会された会員の方・登録された従業者の方)には別にご案内させていただきますが、既存の会員・登録従業者の方も受講頂けますので、受講を希望される方は、下記の申込方法によりお申込みください。

1. 開催日時 令和4年3月16日(水) 午後1時30分より午後4時30分まで
2. 会 場 OKBふれあい会館 302大会議室  
岐阜市藪田南5-14-53
3. テーマ (1)「宅地建物取引業務の知識」  
講師 (公財)不動産流通推進センター 担当者  
(2)「不動産広告について」  
講師 東海不動産公正取引協議会 担当者
4. 受講料 会員及び登録従業者 2,000円 会員外 4,000円  
(受講者1名当たり、テキスト代を含む。)
5. 会場定員 会場参加 先着60名  
※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、受講者を制限して開催します。  
(受講される方は、マスクの着用をお願いします。)

## 6. 申込方法

- ①下記の受講申込書により、3月1日(火)までにFAXにてお申込みください。  
(ただし、定員になり次第締切りとさせていただきます。)
- ②本会で受付けた方には、受付票をFAX送信しますので、3月1日(火)までに、受講票に記載の振込口座に受講料を申込人数分お振込みください。(振込手数料は、各自ご負担ください。)
- ※ 一旦納入されました受講料は、当日、欠席・視聴できなくても返還できませんのでご注意ください。
- ※ 会場参加者には、当日受付で研修会テキストをお渡しします。(Web参加者には、研修テキストと視聴に必要なID・パスコードを事前に発送します。)

### ※ Web受講の際の注意事項

- ・Zoomミーティングを利用して、会場での講義をリアルタイムでご視聴頂きます。
- ・ライブ配信のため、開催日時以外での視聴はできません。
- ・Zoomの利用・環境設定は、各自にてご準備ください。

### ◎問合せ先

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 基礎教育研修担当 TEL 058-275-1551

### ◎使用テキストの詳細

(公財)不動産流通推進センター発刊(定価3,160円)

「2020年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(令和3年追補付)」、  
「税制の手引(令和3年版)」セット

「媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」は、媒介業務の基本となる実務と法令をわかりやすく解説しコンパクトにまとめた媒介実務の基礎本。お客様対応の基本から決済・引渡しまでを網羅し、宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、中堅ベテランの皆様の業務チェックにも最適です。

FAX 058-274-8833

## 基礎教育研修会受講申込書

3月16日(水)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和 年 月 日

参加方法 (いずれかにチェック)	会場で対面研修 ・ Webで視聴
---------------------	------------------

商 号		免許番号	大・知( )第 号
事務所所在地			所属支部
T E L		F A X	
受 講 者	①	④	
	②	⑤	
	③	⑥	

## 令和3年度「第3回県下統一研修会」Web開催について

令和3年度「第3回県下統一研修会」につきまして、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、引き続きWebによる開催とさせていただきます。

第3回研修会は、「不動産取引の媒介における法的諸問題」（講師：弁護士 松田弘氏、(公財)不動産流通推進センター作成）をテーマに行います。

宅建ぎふ3月号の発行に併せて公開の準備を進めていますので、準備が整いましたら改めてご案内をさせていただきます。

## 北方町 不動産公売実施のお知らせ

北方町では、下記のとおり、滞納処分として差押えた不動産の公売を実施します。

公売財産は、「北方町高屋西部土地区画整理事業」地区内に該当する仮換地物件です。

一部の方を除き、公売保証金の納付等の公売参加の手続きをすれば、入札に参加できます。

### ●不動産公売について

公売期日・場所：令和4年3月1日（火）、北方町役場2階 大会議室

公売方法：期日入札、入札：午後2時～2時10分

（開場：午後1時30分、開札：午後2時10分）

### ●公売財産

売却区分番号	見積価格 (公売保証金)	登記簿上			仮換地		
		従前の地番 (高屋西部土地区画整理事業地内)	地目	公簿面積 (㎡)	街区	画地	地積 (㎡)
北税 3-1	6,000,000円 (600,000円)	高屋字井之上1271-1	畑	89.00	27	1	203
		高屋字井之上1271-2	畑	72.00			
		高屋字井之上1273-1	原野	95.00			
		高屋字井之上1272-3	原野	66.00	27	15	51
		合計		322.00	合計		254
北税 3-5	450,000円 (50,000円)	高屋字東野白1241-5	畑	107.00	46	2	91
		合計		107.00	合計		91

### 【注意事項】

- ・公売財産は、売却区分ごとに全件一括での公売となります。公売保証金は、売却区分ごとに必要です。
- ・入札には、農業委員会が発行する「買受適格証明書」が必要です。「買受適格証明書」の発行手続きは、概ね2週間程度かかります。詳しくは、農業委員会（北方町役場都市環境課 TEL：058-323-1114）にお問合せください。（入札日に間に合うように事前にお手続きください。）
- ・公売参加の手続き、公売財産情報の詳細については、「不動産公売のご案内」をご覧ください。なお、税務課窓口でお渡しすることもできます。また、北方町ホームページ（[http://www.town.kitagata.gifu.jp/third/tax/Public\\_sale\\_information.html](http://www.town.kitagata.gifu.jp/third/tax/Public_sale_information.html)）でもご覧いただけます。

【問合せ先】 北方町役場税務課徴収係 TEL：058-323-1116

# 全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、  
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

## 1. 完成物件の場合の保全措置(業法第41条の2)

### ●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の10%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。国土交通大臣が指定する取扱機関のほか、完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます。その制度が手付金等保管制度です。

### ●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
- ③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
- ④ 受領しようとする金員の合計額(すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること

### ●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

### ●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

### ●保管料

保管料はかかりません。

### ●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

### ●業務フロー

- (1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
- (2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
- (3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
- (4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
- (5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
- (6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
- (7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
- (8) 保証協会から売主に手付金等を返還

## 2. 未完成物件の場合の保全措置(業法第41条)

宅地建物取引業法第41条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の5%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料が掛かります。

# 全宅保証「手付金保証制度」のお知らせ

手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、  
全宅保証独自のシステムです。

## 1. 手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで1,000万円または売買代金の20%に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

## 2. 申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書(手付金保証付証明書交付申請書・確約書)を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にご覧いただけますので、ご希望の方はご連絡ください。

## 3. 利用条件

利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

- (1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
- (2) 建物または660㎡以下の宅地(登記簿上の地目が宅地)であること
- (3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
- (4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
- (5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
- (6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
- (7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
- (8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

## 4. 業務フロー

(1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。

- ① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
- ② 売買契約書の写し
- ③ 手付金領収書の写し
- ④ 登記簿謄本の写し
- ⑤ 郵便切手(必要分)
- ⑥ その他地方本部が必要とする書類

(2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

**【手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】**

**(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部**

**TEL 058-275-1199**

## 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



今回は、身近な法律相談として2022年4月1日から中小企業についても施行される「パワハラ防止関連法」についてお話しします。

1. パワハラ防止関連法とは
2. パワハラ防止法のスタート時期
3. パワハラを判断するための基準と対象、及び代表的なパワハラ行為の類型
4. 企業として何をすべきか

### 1. について

「パワハラ防止法」という新しい法律が作られたのではなく、既存の法律である「労働施策総合推進法」に改正が加えられ、その法改正の総称として「パワハラ防止法」と呼ばれています。

さらに、男女雇用機会均等法などの他の法律も合わせて改正することで、セクハラやマタハラなども含めたハラスメントへの対応強化が図られました。これら関連する複数の法律の改正を含めた総称が「パワハラ防止関連法」とされています。①労働施策総合推進法②女性活躍推進法③男女雇用機会均等法④労働者派遣法⑤育児・介護休業法の5つの法律です。

### 2. について

厚生労働省は、パワハラ防止法のスタート時期を、大企業は2020年6月1日からとし、中小企業は2022年3月31日までの努力義務期間を設けたうえで、本年4月1日から施行としています。ここで言う中小企業とは、資本金3億円以下または社員数300人以下の企業を言いますが、小売業(5,000万円以下、又は50名以下)、サービス業(5,000万円以下、又は100名以下)、卸売業(1億円以下、又は100名以下)はそれぞれ別の基準が設けられています。

### 3. について

(1) 職場におけるパワハラは、以下の3つの条件が全てそろった場合とみなされています。

- ① 優越的な関係を背景とした言動である
- ② 業務上必要かつ相当な範囲を超えたものである
- ③ 労働者の就業環境が害されるものである

(2) パワハラ防止法では、代表的なパワハラ行為を下記の6類型に分類しています。

- ① 身体的な攻撃：暴行や傷害など
- ② 精神的な攻撃：脅迫や名誉毀損、侮辱、ひどい暴言など
- ③ 人間関係からの切り離し：隔離や仲間はずし、無視など
- ④ 過大な要求：業務上明らかに不要なことや遂行不可能なことの強制、仕事の妨害
- ⑤ 過小な要求：道理に反して、能力や経験とかけ離れた程度の低い仕事を命じることや仕事を与えないこと
- ⑥ プライバシーの侵害：私的なことに過度に立ち入ること

### 4. について

企業として指針を明確化し労働者への周知、啓発とともに苦情含む相談に応じ適切な対策をこうじることが必要です。またパワハラの相談を受けた場合、事実関係の迅速かつ正確な確認と適正な対処を行うことが大切です。具体例として①就業規則や労使協定を制定して社内方針を明確化し、周知・啓発する②パワハラ防止を周知・啓発するための社員研修を定期的実施する③社内におけるパワハラの実態や、パワハラに関する意識調査のためのアンケートを実施する④相談窓口を設置する(但しプライバシーに配慮する必要があります。)等です。

以上



投資用マンションの売主が、買主の契約違反により売買契約が解除されたとして、買主に対して売買代金の20%相当の違約金を請求し、買主が消費者契約法に基づく契約の取消し等を主張した事案において、買主は消費者には当たらないが、違約金を約定どおり負担させることは公平性を損なうなどとして、違約金の額が代金の10%相当に減額されて認容された事例

(東京地裁 平成31年1月11日判決 一部認容)

### 【事案の概要】

宅建業者である株式会社X(売主、原告)は、Y(買主：会社員、被告)と、平成28年9月4日、代金を2180万円とするマンションの売買契約(本件売買契約)を締結した。

Yは、同月30日、「貴社と契約を締結しましたが、本書面をもって解除いたします。」との記載がある契約解除通知書(本件解除通知書)に署名、押印してXに交付し、Xとの間で、「売主は原契約を解除する。買主は違約金として436万円を支払うこととする。支払期限は平成28年10月31日までとする」などの記載のある契約の解除に関する覚書(本件覚書)を取り交わした。

しかし、違約金の支払期限が経過してもYは違約金を支払わず、Xは、Yの契約違反により売買契約が解除されたとして、Yに対し、本件売買契約の違約金条項に基づき、違約金436万円及びこれに対する延滞損害金の支払を求めて提訴した。

これに対してYは、「Xの担当者Aは、早朝にYの社員寮に押しかけ、退去すべき意思を表示しても退去せずに本件売買契約の締結を迫り、Yは契約条項の詳細な説明を受けないまま署名押印することを余儀なくされた。

本件解除通知書及び本件覚書についても、不本意ながら署名押印した。本件売買契約を、消費者契約法4条2項及び同条3項1号に基づき取り消す。」などと主張して争った。

### 【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 本件売買契約書には、違約金の額を売買代金の20パーセント相当額である436万円とする旨の記載があり、売主または買主は相手方がこの契約に違反したときは相当の期間を定めて催告をしたうえで本契約を解除することができるとの契約条項がある。

上記の各文言は意味が明確であって、特に気付きにくいような体裁で記載されているわけではないことからすると、本件売買契約の成立によって、違約金についての合意も成立したと認めるのが相当である。

- (2) 本件売買契約書の規定上、買主は、速やかに融資申込手続を行わなければならない、融資が不承認の場合には、違約金の適用なく契約を解除することもできるが、買主が自己の都合で故意に融資の承認を妨げた場合には、その適用は除外されるとされている。

Yは、融資の審査に必要な書類等を収集して提出しておらず、銀行との面談予定日についても、前日にメールで行けないと伝えたのみで、その後Aからの連絡に応じなくなった。

以上のYの行為は、買主の義務に違反するものであり、また、故意に融資の承認を妨げた場合にも該当するといわざるを得ない。

したがって、本件においては、Yの契約違反によってXが本件売買契約を解除したといえるから、Xは、Yに対し、本件売買契約書の違約金条項に基づき、違約金の支払を請求することができる。

- (3) Yは、投資用のマンションをすでに3件所有しており、「事業として又は事業のために」本件売買契約の当事者となったというべきであり、消費者契約法2条1項の消費者にあたらないと

解される。

また、Yが「重要事項」にあたりと主張する違約金に関する定めと融資承認期限について、Aが不利益となる事実を故意に告げなかったと認めるに足りる証拠はなく、YがAに対し、退去すべき意思を表示したにもかかわらず、Aが退去しなかったとの事実を認めるに足りる証拠もない。

したがって、Yは、消費者契約法4条2項、同条3項1号に基づいて本件売買契約を取り消すことはできない。

- (4) Aはその上司と、Yから面会の先延ばしを伝えられていたにもかかわらず、契約締結日の午前7時前にYの社員寮を訪れ、20分弱で本件売買契約書の作成と重要事項説明を行ったというのであり、このような本件売買契約締結の経緯は、買主であるYに慎重な検討と判断をさせるための配慮を著しく欠くものであったといわざるを得ない。

また、本件においては、手付金の授受がされず、手付解除についての取決めが曖昧にされており、Yには本件売買契約書の写しも交付されなかったから、Yは、手付解除の可否について検討や交渉することを思いつくこともなく、融資申込手続を懈怠するという契約不履行に及んでしまったものといえる。

さらに、本件解除通知書が作成された2か月後に、本件物件は第三者に売却できていること等から、436万円という違約金の額に比べて、Xに実際に生じた損害は比較的軽微なものであったと推認することができる。

なお、本件覚書は、AらがYの社員寮に押し掛け作成させたものであり、本件覚書によってYが436万円の違約金を支払う旨の意思表示をしたと認めることはできない。

- (5) 上記の各事情を踏まえると、XがYに約定の違約金全額の支払を求めることができるというのは、当事者の公平を著しく損ない、不当なものといわざるを得ず、XがYに請求できる額は、信義則上、売却代金の1割に相当する218万円と認めるのが相当である。

#### 【まとめ】

本判決は、売買契約に至る経緯等から、買主に違約金を約定どおり(代金の20%相当)負担させることは公平性を損なうなどとして、代金の10%相当に減額したものである。

裁判所が違約金の額を減額した事例としては、ほかに福岡高判平20・3・28などがある。

本件では、違約金の額を減額した理由として、売主担当者の、買主に慎重な検討と判断をさせるための配慮を著しく欠く対応や手付解除についての取決めが曖昧にされていたことなどが挙げられており、実務においても留意する必要がある。

なお、消費者契約法については、平成28年、30年に取り消しうる不当な勧誘行為の追加等に係る改正が随時行われており、こちらも再確認しておきたいところである。

(一財)不動産適正取引推進機構「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

1月5日

・仕事始め

1月15日

・宅建ぎふV o l . 5 4 1 発行

1月20日

・弁護士相談

・第1回岐阜県水源地域保全審議会

岐阜市：高木常務理事

1月21日

・全宅連第4回広報啓発委員会

山本会長出席

1月25日

・第3回人材育成委員会

1月28日

・第2回情報提供委員会

支

部

だ

よ

り

**岐阜中支部**

1月11日

巡回相談(岐阜市役所)

1月12日

第2回役員会

1月25日

第3回役員会

**岐阜南支部**

1月5日

巡回相談(各務原市役所)

1月7日

第4回正副支部長会議

1月14日

第3回人材育成委員会

1月18日

巡回相談(岐阜市役所)

1月19日

巡回相談(羽島市役所)

入会審査会

1月25日

第2回広報情報提供委員会

総務委員会

1月27日

入会審査会

1月31日

第5回正副支部長会議

**岐阜北支部**

1月7日

第5回幹事会

**西濃支部**

1月18日

安八町空き家バンク事業説

明会

1月24日

第5回幹事(監査)会

支部研修会

1月28日

巡回相談(大垣市役所)

**中濃支部**

1月11日

巡回相談(関市総合福祉会館)

第1回正副支部長会議

1月18日

第1回総務・財務委員会

**東濃支部**

1月14日

入会審査会

**飛騨支部**

1月18日

総務委員会

1月31日

三役会

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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

**【岐阜中支部】**

(1) 5074 2. 5. 15	ミタカ不動産(株) 県庁前支店	岩 塚 正 彦 (岩 塚 翼)	岩 塚 翼 天 野 劍 吾	058-214-7506 058-240-4103	岐阜市藪田南1-5-2 第2松波ビル205号	500- 8384
----------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------------------	---------------------------	--------------

## 【岐阜南支部】

(2) 4714 29. 8. 3	(有) エコ・ハウス 賃貸の窓口ROOMPIA茜部店	棚橋 敏幸 (藤本 政広)	棚橋 勇輝	058-213-1608 058-213-1523	岐阜市東鶉3-43-1	500- 8281
(1) 5176 3. 12. 20	(株)JTREALESTATE	玉田 淳一	福井 正	058-215-9995 058-215-9996	岐阜市加納花ノ木町62 -2	500- 8275
(1) 5165 3. 10. 21	(株)ひらめきカンパニー	中原 陸雄	中原 陸雄	058-398-8960 058-398-8961	羽島市福寿町平方4-43 共拓ビル1F	501- 6257

## 【岐阜北支部】

(1) 5177 3. 12. 22	(株) 明 豊 創 建	足立 佳角	浅野 朋華	058-213-3500 058-213-3511	岐阜市西中島3-11-20	502- 0916
-----------------------	-------------	-------	-------	------------------------------	---------------	--------------

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備 考	頁
岐阜北	藤原住宅建設	藤原 誠	岐阜市則武中1-12-9	死 亡	29
中 濃	可児ハウジングセンター	宇野 欣一	可児市東帷子字西ノ洞2426	廃 業	60

## 変更事項（1月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	一 建 設 (株) 岐阜店	支 店 名	岐阜営業所	岐阜店	11
		政令使用人	坪内秀幸	大塚征也	
岐阜南	桜井商事(株)	専任取引士		中島朱美	17
岐阜南	ミタカ不動産(株)	専任取引士	岩塚翼		25
岐阜北	(有) エコ・ハウス	専任取引士	棚橋勇輝	近藤圭介	28
岐阜北	タマホーム(株) 瑞穂店	政令使用人	金指晃只	狩野将大	33
		専任取引士	金指晃只		
岐阜北	(株)ハヤシハウジング	専任取引士		林宏幸	33
西 濃	(株)アベニール不動産	支 部	岐阜南	西濃	—
		商 号	(株)岐愛エステート	(株)アベニール不動産	
		所 在 地	〒501-6023 各務原市川島小網町2068-17	〒503-0015 大垣市林町7-658-1	
		T E L	0586-52-6662	0584-47-9300	
		F A X	0586-52-6640	0584-47-9301	

※ 頁の欄は、「令和2・3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
飛 驒	(株) 丸 茂	斎藤 繁	斎藤 利夫	父	令和4年1月28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”

<https://www.gifu-takken.or.jp>

令和4年1月31日現在

所属会員 1,136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