

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.437
平成25年5月15日発行



おもな内容

印紙税の軽減措置の延長及び拡充等について……………	2
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…	4
2月新設住宅着工……………	5
「不動産キャリアパーソン講座」受講者募集のお知らせ…	6
岐阜県暴力追放だより……………	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

「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」 の印紙税の軽減措置の延長及び拡充等について

国 税 庁

平成25年4月1日の「所得税法等の一部を改正する法律」の施行により、印紙税法及び租税特別措置法の一部が以下のとおり改正されましたのでお知らせします。

1. 「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」の印紙税の軽減措置の延長及び拡充

「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」については、平成25年4月1日から平成30年3月31日までに作成されるものについて、印紙税の軽減措置が適用されます。

また、平成26年4月1日以降作成される契約書については、印紙税の軽減措置が拡充されることとなりました。

※ これまでは、平成9年4月1日から平成25年3月31日までに作成されるこれらの契約書について軽減措置の対象とされていました。

1. 軽減措置の概要

軽減措置の対象となる契約書は、「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」のうち、以下のものです。

契約書作成年月日	契 約 書	記載された契約金額
平成25年4月1日～ 平成26年3月31日	不動産譲渡契約書	1千万円を超えるもの
	建設工事請負契約書	
平成26年4月1日～ 平成30年3月31日	不動産譲渡契約書	10万円を超えるもの
	建設工事請負契約書	100万円を超えるもの

※ 契約金額が上記の金額以下のものは、軽減措置の対象となりません。

不動産の譲渡契約及び建設工事の請負契約の成立を証明するために作成するものであれば、その文書の名称は問わず、また、土地・建物の売買や建設請負の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更や請負内容の追加等の際に作成される変更契約書や補充契約書等についても軽減措置の対象となります。

2. 平成25年4月1日から平成26年3月31日までの間に作成される契約書の税率

平成25年4月1日から平成26年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第一第1号及び第2号の規定に関わらず、下表の「契約金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、「軽減後の税率」欄の金額となります。

契約金額	本則税率	軽減後の税率	参考（軽減額）
1千万円超 5千万円以下	2万円	1万5千円	5千円（25%軽減）
5千万円超 1億円以下	6万円	4万5千円	1万5千円（25%軽減）
1億円超 5億円以下	10万円	8万円	2万円（20%軽減）
5億円超 10億円以下	20万円	18万円	2万円（10%軽減）
10億円超 50億円以下	40万円	36万円	4万円（10%軽減）
50億円超	60万円	54万円	6万円（10%軽減）

3. 平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される契約書の税率

平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第一第1号及び第2号の規定に関わらず、下表の「契約金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、「軽減後の税率」欄の金額となります。

契約金額		本則税率	軽減後の税率	参考（軽減額）
不動産譲渡契約書	建設工事請負契約書			
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円	200円 (50%軽減)
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1千円	500円	500円 (50%軽減)
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2千円	1千円	1千円 (50%軽減)
500万円超	1千万円以下	1万円	5千円	5千円 (50%軽減)
1千万円超	5千万円以下	2万円	1万円	1万円 (50%軽減)
5千万円超	1億円以下	6万円	3万円	3万円 (50%軽減)
1億円超	5億円以下	10万円	6万円	4万円 (40%軽減)
5億円超	10億円以下	20万円	16万円	4万円 (20%軽減)
10億円超	50億円以下	40万円	32万円	8万円 (20%軽減)
50億円超		60万円	48万円	12万円 (20%軽減)

4. 軽減措置の対象となる「不動産譲渡契約書」の範囲

軽減措置の対象となる「不動産譲渡契約書」とは、印紙税法別表第一第1号の物件名の欄1に掲げる「不動産の譲渡に関する契約書」をいいます。

なお、不動産の譲渡に関する契約と同号に掲げる他の契約が併記された契約書も軽減措置の対象となります。

(例) 建物の譲渡（契約金額4,000万円）と定期借地権の譲渡（契約金額2,000万円）に関する事項が記載された契約書

- この契約書に記載された契約金額は6,000万円（建物の契約金額4,000万円＋定期借地権の契約金額2,000万円）ですから、印紙税額は4万5千円（平成26年4月1日以降に作成した場合は3万円）となります。

Ⅱ. 「領収証」等に係る印紙税の非課税範囲の拡大

現在、「金銭又は有価証券の受取書」については、記載された受取金額が3万円未満のものが非課税とされていますが、平成26年4月1日以降に作成されるものについては、受取金額が5万円未満のものについて非課税とされることとなりました。

○ 「金銭又は有価証券の受取書」とは

「金銭又は有価証券の受取書」とは、金銭又は有価証券の引渡しを受けた者が、その受領事実を証明するために作成し、その引渡者に交付する証拠証書をいいます。

したがって、「領収証」、「領収書」、「受取書」や「レシート」はもちろんのこと、金銭又は有価証券の受領事実を証明するために請求書や納品書などに「代済」、「相済」、「了」などと記入したもの、さらに、「お買上票」などと称するもので、その作成の目的が金銭又は有価証券の受領事実を証するものであるときは、金銭又は有価証券の受取書に該当します。

【分からないときは】

軽減措置の対象となる契約書に該当するかどうか、税額がいくらになるか、また、還付を受けるための手続など、印紙税について分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署（電話相談センター）へお尋ねください。

※ 国税庁ホームページでは税に関する情報等を提供しています。税に関する質問についてはタックス・アンサー（よくある税の質問）もご利用ください。

【 国税庁ホームページ www.nta.go.jp 】

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業 (平成25年度国庫補助事業)の募集開始について

国土交通省では、平成25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を開始しましたのでお知らせいたします。

「住宅セーフティネット整備推進事業」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ものです。

1. 対象住宅の要件

補助対象となる住宅は、次の要件を満たすことが必要です。

- ① 実施可能区域内で(岐阜県は実施可能地域)、1戸以上の空家(改修工事着工時点で入居者募集から3ヶ月以上人が居住していないもの)があること(戸建て・共同住宅は問わない)
- ② 改修工事後に賃貸住宅として管理すること
- ③ 原則として空家の床面積が25㎡以上であること
- ④ 台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること

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について

改修工実施後の賃貸住宅については、10年間は次の(1)から(5)等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ことが必要)

- (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)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

補助事業完了後10年間は、上記3.の要件すべてに該当するよう管理をする必要があります。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/>

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、貸家が前年同月比2.4%減の2万2,257戸と6カ月ぶりの減少となったものの、持ち家が同2.3%増の2万2,987戸と6カ月連続の増加、分譲住宅でも同9.1%増の2万3,238戸と6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3.0%増の6万8,969戸と6カ月連続の増加となった。着工床面積は、同3.5%増の614万9千㎡となり、こちらも6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94万4千戸となった。持ち家では、公的資金分が同4.0%減の3,017戸と先月の増加から再び減少となったものの、民間資金分が同3.4%増の1万9,970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。

貸家では、民間資金分が同0.6%減の2万266戸と6カ月ぶりの減少、公的資金分でも同17.2%減の1,991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。

分譲住宅では、マンションが同15.9%増の1万3,043戸と先月の減少から再び増加、戸建て住宅でも同1.9%増の1万154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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同6.3%減の163戸と減少となったものの、持ち家が同13.4%増の525戸、分譲住宅でも同33.1%増の221戸と増加となったため、岐阜県全体では、同13.6%増の912戸と6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0.9%増の5,353戸、分譲住宅が同2.7%増の1万2,314戸と増加となったものの、貸家が同13.4%減の7,755戸と減少となったため、首都圏全体では同3.2%減の2万5,513戸となった。

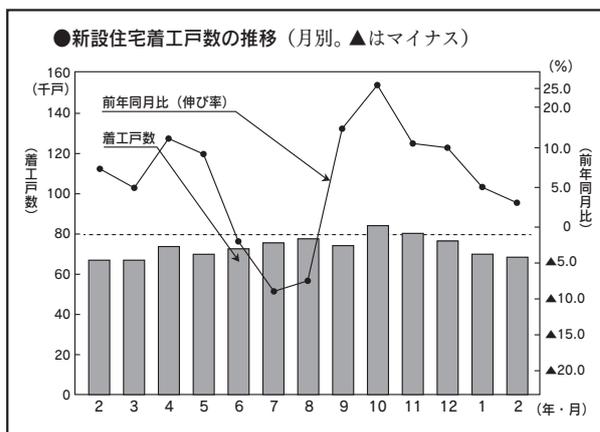
中部圏では、持ち家が同5.3%増の3,887戸、貸家が同3.4%増の2,323戸、分譲住宅が同10.2%増の2,165戸と全利用関係別で増加と

なったため、中部圏全体では同6.5%増の8,469戸となった。

近畿圏では、持ち家が同9.0%増の3,022戸、貸家が同10.8%増の3,499戸、分譲住宅が同23.9%増の4,506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15.5%増の1万1,063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分譲住宅が同3.7%減の474戸と減少となったものの、持ち家が同2.8%増の4,331戸、貸家が同2.6%増の4,986戸と増加となったため、全体では、同2.3%増の9,801戸と6カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同4.5%減の1,158戸と減少となったものの、持ち家が同6.1%増の2,311戸、貸家が同14.6%増の3,816戸と増加となったため、全体では、同8.5%増の7,296戸と6カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

「不動産キャリアパーソン講座」受講者募集のお知らせ

全宅連では、平成25年4月1日より、消費者を含めた不動産取引に関わる全ての方を対象とした段階的な研修・資格制度「不動産キャリアサポート研修制度」を創設し、その第一段階となる資格講座「不動産キャリアパーソン」の受講申込受付を開始しました。

この講座の受講申し込みは、各都道府県宅建協会本・支部への申し込み、または全宅連ホームページからのインターネットによる申し込みの2種類となります。

「不動産キャリアパーソン」は、実際の不動産取引で活かされる「実務」の基礎知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。

通信教育で学習後は修了試験を受験いただきますが、試験に合格した宅建業従事者で、全宅連へ資格登録された方は、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として「不動産キャリアパーソン」資格が全宅連から付与されます。(宅建業従事者以外の方には合格証書が付与されます。)

不動産キャリアパーソンを受講することで、宅建業従事者の能力向上のみならず、不動産取引に関与する消費者自身の知識向上、更には学生や求職者にとって不動産業への就業や「宅建」取得のためのステップアップなどなど、様々な効果が期待できます。

【不動産キャリアパーソン講座の概要】

受講対象	不動産取引に関わる全ての方 (宅建業従業者、経営者、宅建主任者、一般消費者問わずどなたでも受講・受験いただけます。) ※都道府県宅建協会への新入会員は入会時義務履修(支店入会含む)
受講料	1. 都道府県宅建協会会員及びその従業者で従業者証明書を発行された者 8,400円(税込) 2. 1.以外の方 12,600円(税込) ※一旦納入された受講料は返却できませんのでご了承ください。 ※上記の金額には、通信教育費用、修了試験受験料(1回分)、資格登録料が含まれます。 ※インターネット申込の場合は、別途事務手数料(315円(税込))がかかります。
受講期間	教材発送日から学習、修了試験合格まで含めて2カ月間
学習教材	テキスト学習とインターネット学習による通信教育
学習単元	1. 従業者としての大切な心構え(従事者の社会的使命・役割、倫理・コンプライアンス、顧客対応の基本、クレーム・トラブル事例と対応、宅建業法、媒介契約) 2. 物件調査、価格査定(物件調査総論[調査の目的・方法・ポイント]、各論[道路調査、権利関係調査、供給施設調査、物件実査、中古住宅の調査]、価格査定の基礎理解、方法、注意点) 3. 不動産広告(法令による規制、公正競争規約による規制、違反広告例) 4. 資金計画(資金計画の基礎知識、住宅ローンの基礎知識)

- | | |
|--|--|
| | <p>5. 契約の基本（契約に関する基礎知識、売買契約に関する業務の流れ、売買契約書の基礎知識、賃貸借契約の媒介業務の流れ、賃貸借契約書の内容）</p> <p>6. その他知識（賃貸管理業務に関する基本知識、建築・地盤・耐震・リフォームに関する基礎知識、関係法令不動産用語集）</p> |
|--|--|

【受講の流れ】

STEP 1（受講申込み）

受講の申込方法は2種類です。いずれかをお選びください。

1. 岐阜県宅建協会本・支部への申込み
2. 全宅連ホームページからのインターネット申込



STEP 2（教材）

受講料のお支払いが確認でき次第、教材（不動産キャリアパーソン講座テキスト、学習の手引き）が指定の住所に送られます。

併せて、インターネット学習の際に必要なID・パスワードが記載された受講票ハガキも教材と同時に郵送されます。



STEP 3（学習）

テキストとインターネットの講義動画での学習。



STEP 4（修了試験）

ホームページから修了試験の受験申込を行っていただきます。後日指定いただいた会場、日時が記載された受験票ハガキが送付されます。受験票に記載された日時、会場において修了試験を受験してください。

なお、試験は、試験会場に設置されたパソコンで行われます。



STEP 5（合格通知）

修了試験合格者には、合格証書と成績結果、不合格者には成績結果と再受験申込の案内が送られます。合格された方で宅建業従事者に対しては資格登録申請書が同封されます。

なお、修了試験再受験には別途再受験料（3,150円（税込））がかかります。



STEP 6（資格登録・修了試験合格者で、宅建業従事者の方）

資格登録申請書に顔写真を貼り付け、郵送で登録の申請を行ってください。後日、顔写真付きの「不動産キャリアパーソン資格登録証カード」および資格登録証カード入れとしてもお慰いただけるネックストラップが送られます。

なお、ネックストラップの紐は、全5色から1色をお選びいただけます。

【受講申込受付窓口】

- ① （公社）岐阜県宅地建物取引業協会 本・支部
- ② 全宅連ホームページ（<http://www.zentaku.or.jp/>）

※ インターネット申込の場合は、別途事務手数料（315円（税込））がかかります。



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

最近の相談事例

◎ 店長を出せと迫られる。

【事例内容】

私はショップの受付をやっていますが、突然暴力団らしき者がきて大声で「店長を出せ。」と言うので、用件や名前を聞いても答えず、店長を出さなければ帰らない剣幕で受付の場所から離れません。どのような対応をすればよいのでしょうか。

【アドバイス】

① 不当要求への対応要領

暴力団等反社会的勢力やクレーマー等が、企業や行政に対し不当な因縁や要求をなして、金銭等の利得を得ようと試みる事は、しばしば見受けられます。

そのきっかけは、企業等の些細なミスにツケ込む事もあれば、全く根拠のない言いがかりであることもあります。一般的には何らかの苦情申し出の体裁で営業所等に押しかけ、店長等の責任に対して面談を求めるといことがよく行われます。

その様な場合の対応要領として心がけるべき事はいくつかありますが、特に受付段階では、訪問者の住所、氏名、用件を確認する事が必須です。

用件や名前を尋ねても、答えずに、大声を出して迷惑や業務に支障をきたしているとするれば、それは業務妨害に当たりますので、その場合は受付だけで対応せず、担当者複数で退去を求め、応じなければ業務妨害、若しくは不退去罪として警察に通報するべきでしょう。

受付で確認の結果、面談すべき場合でも、複数の担当者において面談すると共に、最初から面談時間（約30分位）を設定し訪問者に伝えておくことが重要です。

そして、面談の経過や内容について、ビデオ・録音・メモ等により詳細な記録を残すことで、相手にプレッシャーを与え、威圧的な態度、言動を控えさせる防御にもなると考えられます。

② 店長（最高責任者）面談の要否

突然用件も言わず大声で「店長を出せ。」と言って、その場の最高責任者との面談を求めるとよくあることです。

しかし、用件や名前も言わないような訪問者にいきなり、最高責任者が面談する事は原則として避けるべきでしょう。

不当要求者は、威圧的な態度、言動により相手に考える余裕を与えず、冷静さを失った心理状態での決断に追い込む事によって、自己の不当な要求の受け入れを狙っていたり、対応者の些細な言葉尻を捕らえてその要求をエスカレートさせて行きます。

これに対応するためには、明らかに拒否すべき要求を除き、できる限りその場で即答を控えるべきであり、そのためにも敢えて最高責任者ではない、担当者（複数）において面談する事が良いと考えられます。

なお、店長等の居留守を使う等の口実は、かえってそれが発覚した場合不要な攻撃材料を相手に与えることになるので避けるべきです。

店長等の最高責任者が面談しない理由については、予め決められている担当者から相手に対して、「私たちが担当です。私たちが話を伺います。」で充分です。

誰が担当かは会社組織の問題であり、相手の言いなりになる必要はありません。

この様な場合の為に、事前に不当要求があった場合の担当者を決めておき、対応要領をマニュアル化すると共に、弁護士や警察、暴追センター等と連絡を密にしておく組織的な対応が必要です。（担当者を不当要求防止責任者に決めておき、責任者講習を受講させて、

対応マニュアルをマスターして貰う。)

そうして、予め設定していた時間のみ面談した上、訪問者の要求を具体的に確認し、最終的に訪問者の要求に対しては、あきらかな不当要求であれば、「その様な要求には当店としては応じられません。」「納得いかなければ、当店は法的な判断に委ねます。」と言って拒否するか、多少当店に落ち度がある場合は、「その件に関しては、社内において検討の上、改めて回答します。」「正当な損害の補填はさせて頂く準備があります。」とする事が相当と思われます。

予め設定した面談時間を超え、こちらが退去を求めても、訪問者が退去せず居座る様な場合には、やはり不退去罪や業務妨害罪に当たる行為ともなりえますので、警察に通報することが相当でしょう。

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



相続について②

今回は、相続のうち遺産分割についてお話をさせていただきます。

1. 遺産分割とは

遺産分割とは、相続開始後、共同相続人の共同所有に属している相続財産を各共同相続人に分配、分属させる手続であります。相続人が数人である場合は、被相続人の死亡により、遺産の共同所有関係が生じ、各共同相続人に分属させる手続が必要となります。

2. 遺産分割の手続について

遺産分割の手続としては、①遺言による指定分割、②協議による分割、③調停による分割、④審判による分割があります。協議による分割とは、共同相続人全員の合意により遺産を分割する手続です。調停による分割とは、分割協議がまとまらないときや協議ができないとき、各共同相続人は家庭裁判所に分割を請求できます(民907II)。また、遺産分割調停が不成立となった場合、審判手続きに移行します。

3. 遺産分割協議書の作成

(1) 遺言書がない場合は、まずは、共同相続人の合意により遺産を分割すべく、分割協議がなされることとなります。協議の成立には、共同相続人全員の意思の合致が必要であり、その内容を書面化し、全員の自署・押印をすることが肝要です。

(2) 分割の対応については、主に、現物分割、換価分割、代償分割があります。

ア 現物分割とは、集合財産である遺産を構成する個々の財産を、その形態を変えることなくそのまま各共同相続人に配分すること、又は一筆の土地をいくつかに分筆して各相続人に取得させるように、通常の共有物分割のように個々の財産を分割することをいいます。

イ 換価(価額)分割とは、遺産を金銭に換価し、その価値を分割する方法をいいます。現物分割では著しく価値を損ずるような場合に採られることが多いです。

ウ 代償分割とは、遺産の現物は共同相続人中の特定の1人又は数人に取得させ、その取得者に、現物を取得しなかったほかの共同相続人に対して金員を支払うなどの債務を負担させる分割方法です。

4. 遺産分割協議を行うに際しての前提事項

遺産分割を行うに当たっては、その前提として①相続人の確定、②遺産の範囲と評価の確定、③各相続人の具体的相続分の確定がなされなければなりません。

(1) 相続人の確定

多くの場合相続人が誰か分かっているが、共同相続人の中に行方不明者がいる場合には、家庭裁判所に申し出て、不在者財産管理人を選任してもらった上で分割協議を行わなければなりません。また、戸籍調査の結果、認知された隠し子がいれば、その人間をいれた上で協議がなされなければなりません。

(2) 遺産の範囲と評価の確定について

遺産が不動産の場合、その評価額が問題となり、厳密な評価となれば不動産鑑定士による鑑定評価を受けます。そこまで行う必要がない場合には、固定資産評価額や路線価にてなされる場合もあります。

(3) 各相続人の具体的相続分の確定について

分割協議においては、全員が合意さえすれば、法定相続分にこだわらず、相続分を決めることができます。また、法定相続分に従うとしても、遺産が主に自宅の土地・建物しかない場合、どのように分割するかが問題となり、一人の相続人がその不動産を取得するという事になれば、代償分割という形で法定相続分に応じた金員を他の相続人に支払う方法で分割する場合があります。このほかに法定相続分を修正する法律上の規定として、特別受益寄与分の制度がありますが、この件については次回にお話します。

以上



土地建物売買契約の買主が売買代金を支払わないため、売主が売買契約を解除して違約金等の支払いを求めたのに対し、買主はそれ以前に手付解除をしているとして争った事案において、売主は、買主の手付解除前に、隣接土地の境界を確定する作業等をしており、これは売主の履行の着手にあたるから、買主の手付解除は無効であると判断した事例

(東京地裁 平成21年9月25日)

【事案の概要】

売主X1及びX2(以下総称して「Xら」という。)と買主Yは、売主共有に係る土地建物を、平成20年3月26日、売買代金6460万円、同日付手付金340万円で売買契約を締結した。本件売買契約において、Xら及びYは、相手方が本件売買契約の履行に着手する前に限り、Xらにおいては受領済みの手付金の倍額をYに現実に提供して、Yは支払済みの手付金を放棄して、それぞれ本件売買契約を解除することができる旨合意した。

本件売買契約は、Yが本件土地を含む一帯の土地を一括購入し、マンション用地として開発することが予定されていた。そのため、Yと他の地権者との各契約のいずれかが締結に至らなかった場合又は当該各売買契約のいずれかが解除された場合、本件売買契約は無条件に解除される合意も、売買契約に盛り込まれた。なお、売買対象の土地建物はXらの自宅である。Yは、不動産の売買、保有、賃貸及び管理等を業とする法人である。

本件売買契約において、Xらは、その責任と負担において、本件土地と隣接地(道路を含む。)との境界を、本件不動産の引渡しまでに確定した上、Yに明示し、また、土地家屋調査士が作成した実測図、隣地所有者及び道路管理者の署名捺印の境界確認書、越境覚書等の原本を交付することとされている。そのため、Xらは、同年6月10日および12日、道路を含む隣接土地の境界を確定する作業を行い、同月27日、本件売買契約の媒介業者にそれらを交付した。X1らは、X1が代表取締役である法人の事務所3階を居住用にリフォームして転居する予定で、同年6月18日に、リフォーム業者との間で工事費用約1400万の請負契約を締結し、同日着手金200万円の授受も行った。同月21日頃には、上記3階部分は、スケルトン状態となった。

Yは、同月21日、同月20日付けの内容証明郵便をもって、Xらに対し、本件売買契約について手付解除の意思表示をした。また、Yは、他の地権者に対しても、同様の手続きをもって、各売買契約について手付解除の意思表示をした。上記手付解除の意思表示がされたのは、本件売買契約において定められた売買代金の支払い日の9日前のことであった。

そこで、XらはYに対し、違約金(売買代金の20%相当額から手付金を控除した1020万円)及びこれに対する遅延損害金の支払いを求めて訴訟を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示した。

- (1) 本件売買契約4条3項にいう「履行の着手」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成し又は履行の提供をするために欠くことができない前提行為をした場合を指すものと解するのが相当である(最高裁昭和40年11月24日大法廷判決)。これを本件についてみると、Xらは、Yが手付解除をする前である平成20年6月10日及び同月12日、道路を含む隣接土地の境界を確定する作業をしたものであり、客観的に認識し得るような形で本体売買契約に定められた債務の履行行為の一部をしたものといえる(上記確定に要する費用をYが負担したからといって、Xらが上記作業をしたことが否定されるわけではない。) また、Xらは、本件不動産を明け渡すため、上記手付解除がされる前に、転居先の事務所3階のリフォーム工事に着手したものであり、履行の提供に欠くことのできない前提行為をしたものといえる。以上によれば、Xらは、Yが手付解除した時点において、既に本件売買契約の履行に着手したものと認められるから、Yがした手付解除は無効である。
- (2) Yは、本件売買契約と一体不可分の関係にある他の地権者との各売買契約を、いずれも手付解除している。そして、手付解除も、本件売買契約17条1項にいう契約の解除(無条件解除)に含まれるので、本件売買契約は同条同項により無条件に解除されていると、Yは主張する。
確かに、Yは、本件土地を含む一帯の土地の一部を取得できなかった場合には、マンション用地として開発する目的を達成することができないこととなる。そのため、そのような場合には、Yに本件売買契約の履行を求めることは酷であることから、本件売買契約は無条件で解除されるものとした上、Xらが履行に着手していると否とにかかわらず、Xらにおいて、手付金を含めYから受領した金銭を遅滞なく無利息でYに返還しなければならないとしたものと解される。しかるところ、本件は、本件売買契約以外の売買契約のうち1個又は2個の売買契約を締結できなかったり、売買契約の締結後解除されたりしたなどというのではなく、Y側の都合により、本件対象土地の各売買契約をすべて手付解除したというものである。したがって、上記無条件解除の規定が設けられた趣旨に照らせば、本件においてその適用が認められないことは明らかであるというほかはない。
- (3) 以上によれば、Xらの請求はいずれも理由があるから、これを認容する。

【まとめ】

本事例は、売主による履行の着手があったか否かが争われた事例であり、売主が売買契約に定められた隣接土地の境界確定作業を、客観的に認識し得るような形で債務履行の一部を成したとし、また、売主の転居先のリフォーム工事の着手は、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と判示している。同様の裁判例としては、不動産の売主が不動産に設定した抵当権を消滅させるために借入金の全額を返済した行為は、履行のために必要不可欠な行為であったから履行の着手と認めた事例(東京地判平成21年11月12日)などがある。

協 会 の 動 き

4月9日

・会計指導

4月17日

・第1回正副会長（本部長）会議

・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

(2) 公益社団法人移行登記の完了について

協議事項

(1) 業協会平成24年度事業報告及び決算について

(2) 岐阜本部平成24年度事業報告及び決算について

(3) 平成25年度定時総会について

(4) ハトマーク等PR活動について

4月18日

・弁護士相談

4月19日

・(公社)中部圏不動産流通機構第1回総務・財政委員会

名古屋市：山本常務理事出席

・第1回法定講習会

4月24日

・監査会

4月25日

・第1回岐阜県水源地域保全審議会

岐阜市：箕浦会長出席

4月26日

・第1回常任理事（幹事）会

報告事項

(1) 公益社団法人移行登記の完了について

(2) 入退会状況について

(3) 職員の採用について

(4) 監事監査規程について

協議事項

(1) 業協会平成24年度事業報告及び決算について

(2) 岐阜本部平成24年度事業報告及び決算について

(3) 平成25年度定時総会について

(4) ハトマーク等PR活動について

(5) 第1回理事（幹事）会について

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

4月1日

監査会

4月3日

第1回幹事（監査）会

4月16日

新規入会者事務所調査

入会審査会

巡回相談（岐阜市役所）

4月23日

巡回相談（岐阜市役所）

4月25日

支部総会

岐阜南支部

4月2日

巡回相談（岐阜市役所）

4月3日

巡回相談（各務原市役所）

期末監査会

入会審査会

4月9日

第1回幹事会

入会審査会

4月17日

巡回相談（羽島市役所）

4月23日

支部総会

岐阜北支部

4月3日

第1回総財務委員会

監査会

4月4日

第1回幹事会

4月9日

巡回相談（岐阜市役所）

4月25日

支部総会

西濃支部

4月1日

新規入会者事務所調査

4月3日

入会審査会

4月6日

新規入会者事務所調査

4月8日

監査会 第1回幹事(監査)会 4月25日 支部総会 4月26日 入会審査会 巡回相談(大垣市役所)	館) 4月11日 第1回幹事会 4月16日 新規入会者事務所調査 入会審査会 4月23日 支部総会	4月23日 支部総会
中濃支部 4月4日 新規入会者事務所調査 入会審査会 4月5日 期末監査会 4月9日 巡回相談(関市総合福祉会)	東濃支部 4月5日 監査会 第1回役員(幹事)会 監査報告会 4月12日 第2回役員(幹事)会	飛騨支部 4月2日 監査会 研修委員会 4月3日 第1回役員会 4月12日 総務委員会 4月23日 研修委員会 4月25日 支部総会

— 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 免許年月日	商号又は名称	代表者 (政令使用人)	専任の取引主任者	電話番号 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜中支部】

(1) 4745 25. 3. 29	㈱アールズ建築設計工房	中村利朗	二田克美	058-249-6157 058-249-6158	岐阜市野一色6-9-12	500-8226
(1) 4738 25. 2. 27	㈱ピージェーピー	水野淑枝	水野人貴	058-213-0800 058-213-0801	岐阜市北一色10-29-11	500-8227

【岐阜南支部】

(1) 4741 25. 3. 15	エジソンホーム	善山景洛	善山孝	058-279-2234 058-279-2234	岐阜市柳津町下佐波1-1	501-6121
(1) 4737 25. 2. 25	大日産業㈱	林広高	林幹根	058-394-1151 058-392-9877	羽島市小熊町島5-14	501-6264
(1) 4730 25. 1. 7	㈱In Design	福田康太郎	福田康太郎	058-216-1200 058-216-1210	各務原市那加前洞新町 2-135-3	504-0021
(1) 4742 25. 3. 15	(有) 笹本設備	笹本育男	笹本育男	058-379-5061 058-379-5062	各務原市松が丘2-163	509-0136

【西濃支部】

(1) 4746 25. 3. 29	㈱いとさし	伊藤和美	伊藤和宣	0584-22-0655 0584-22-2922	不破郡垂井町1805-1	503-2121
-----------------------	-------	------	------	------------------------------	--------------	----------

【中濃支部】

(1) 4749 25. 3. 29	(有) セイケン	小池学	加納佳枝	0574-62-7339 0574-62-7331	可児市中恵土1756-1	509-0202
-----------------------	----------	-----	------	------------------------------	--------------	----------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任主任者	電話番号	頁
岐阜南	旧：(6)3169 新：(1)4740	旧：マルモト不動産 新：(有)澤井産業	澤井基	澤井基	058-384-0141 058-370-6032	23
	事務所所在地	〒509-0135 各務原市鷺沼羽場町1-153				
岐阜北	旧：(1)4735 新：(1)4744	旧：洋伸不動産(株) 新：A Y N	齋藤清治	齋藤清治	058-295-5305 058-295-5303	31
	事務所所在地	〒502-0816 岐阜市道三町60-2				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
東濃	大正不動産	正村忠治	土岐市駄知町1542-1	廃業	80

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)カシチ	専任主任者	横山隆	吉原雄二	8
岐阜中	ぎふ農業協同組合 北長森支店	政令使用人	棚橋士郎	栗木政彦	9
		専任主任者		栗木政彦	
岐阜中	(株)やすらぎ 岐阜店	専任主任者		吉田益之	13
岐阜南	(株)エサキホーム 岐阜支店	専任主任者	野口英丈		16
岐阜南	ぎふ農業協同組合 三里支店	政令使用人	河村清彦	小林秀行	16
		専任主任者	福生守	大橋伸明	
岐阜南	ミサワホーム東海(株) 岐阜営業所	専任主任者	都信宏、和田千恵子	矢野寛、小澤賢治	18
岐阜南	ぎふ農業協同組合 正木支店	支 店 名	竹鼻支店	正木支店	19
		所 在 地	〒501-6233 羽島市竹鼻町飯柄253-1	〒501-6224 羽島市正木町大浦583	
		T E L	058-392-5328	058-392-9751	
		F A X	058-391-3353	058-391-7884	
		政令使用人	種田浩二	竹内俊好	
		専任主任者	種田浩二	桑原源到	
岐阜南	(株)ニッショー 各務原支店	専任主任者		足立尚美	23
岐阜南	ぎふ農業協同組合 さかい川支店	支 店 名	茜部支店	さかい川支店	16
		所 在 地	〒500-8263 岐阜市茜部新所4-96-1	〒501-6065 羽島郡笠松町門間111	
		T E L	058-271-6343	058-388-2021	
		F A X	058-276-0508	058-387-6580	
		政令使用人	松原孝治	神谷正	
		専任主任者	松原孝治	岩田明良	
岐阜南	ぎふ農業協同組合 蘇原支店	支 部	岐阜北	岐阜南	28
		支 店 名	三輪支店	蘇原支店	
		所 在 地	〒501-2535 岐阜市石原2-5-1	〒504-0854 各務原市蘇原野口町1-1	
		T E L	058-229-1411	058-382-6141	
		F A X	058-229-1412	058-382-6143	
		政令使用人	藤井千春	澤田俊勝	
		専任主任者	川崎恭弘	遠藤博隆	

岐阜南	ぎふ農業協同組合 はぐり支店	支店名	岐南支店	はぐり支店	25
		所在地	〒501-6012 羽島郡岐南町八剣7-110	〒501-6002 羽島郡岐南町三宅9-50	
		T E L	058-247-1307	058-245-1860	
		F A X	058-247-4431	058-245-1531	
		政令使用人	亀山喜久男	藤井千春	
		専任主任者	廣瀬雄大	加藤明德	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 長良支店	支店名	鷺山支店	長良支店	28
		所在地	〒502-0858 岐阜市下土居2-12-9	〒502-0081 岐阜市長良2-2	
		T E L	058-231-9549	058-231-4084	
		F A X	058-231-9599	058-231-4921	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 高富支店	政令使用人	武藤隆志	種田浩二	32
岐阜北	(株) 永 和	専任主任者		種田浩二	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 北方支店	政令使用人	樋口治人	篠田孝司	36
岐阜北	ぎふ農業協同組合 北方支店	専任主任者	樋口治人、笠原茂	高橋武	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 本巣支店	支店名	穂積支店	本巣支店	33
		所在地	〒501-0222 瑞穂市別府658-1	〒501-1205 本巣市曾井中島624-2	
		T E L	058-326-3131	0581-34-2004	
		F A X	058-327-2757	0581-34-2966	
		政令使用人	篠田孝司	林保幸	
		専任主任者	浅野益緒	土屋佳大	
西濃	(有) 翔 山 大垣店	政令使用人	松野雄一	川瀬博子	39
西濃	(株) 真 永 不 動 産	専任主任者	松野雄一	川瀬博子	
西濃	(株) や す ら ぎ 大垣店	専任主任者		高木基博	39
西濃	(株) や す ら ぎ 大垣店	専任主任者		安藤好子	41
中濃	(株)丸一不動産コンサルタント	T E L	0575-22-8299	0575-22-8181	55
中濃	(株) ア ト リ ッ ク	専任主任者		川合英範	60
中濃	(株) 福 井 不 動 産	所在地	〒509-0256 可児市東帷子260-4	〒509-0264 可児市鳩吹台6-149	61
		T E L	0574-65-8668	0574-65-3357	
		F A X	0574-65-2590	0574-65-3368	
東濃	東美濃農業協同組合	専任主任者	水野富夫	西尾道人	76
東濃	(有) フ ラ ッ ト	専任主任者	勝野雅子	中島輝子	76
東濃	美濃建設(株)	専任主任者		鈴木康之	76

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。

『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	代表者氏名	逝去者氏名	続柄	逝去年月日
西濃	(有) エーゼットエステート	橋爪 武治	橋爪 武治	本人	平成25年4月8日
中濃	(有) 成 建	長谷部 收	須田志げ子	母	平成25年4月12日
飛騨	(株) レーベン	曾我 雄三	曾我 春子	妻	平成25年4月20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（祝祭日、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（祝祭日、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	高山市総和町2-58-5	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25年4月30日現在
所属会員 1,188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