

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.537
令和3年9月15日発行



おもな内容

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」 の一部改正に伴う基準日届出等の変更について……………	2
令和3年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況……………	3
6月新設住宅着工……………	4
「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」を締結……………	5
令和3年度「第1回県下統一研修会」研修動画の公開 について……………	6
令和3年度「宅地建物取引士法定講習」の取扱いに ついて……………	6
全宅保証「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

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の一部改正に伴う基準日届出等の変更について

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）が、令和3年5月28日に公布され、令和3年9月30日より一部が施行されます。

改正法により、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「履行法」という。）についても一部改正されていますが、改正法による主な変更点は下記のとおりです。

なお、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令（以下「履行法施行令」という。）及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則（以下「履行法施行規則」という。）については、施行日（令和3年9月30日）までに必要な改正をすることとしておりますが、改正後の届出様式等は国土交通省ホームページ等で公表される予定です。

1. 基準日の回数について

履行法第3条第1項において、「基準日」は年2回（毎年3月31日及び9月30日）とされていたが、改正法により、これを年1回（毎年3月31日）とされることになった。これに伴い、履行法第4条第1項又は第12条第1項の規定による住宅瑕疵担保保証金の供託及び住宅瑕疵担保責任保険契約の締結状況についての届出（基準日届出）についても年1回に変更となる。

また、届出時に添付すべき一覧表（履行法施行規則第1号の2様式又は第7号の2様式）に記載すべき新築住宅についても、基準日前「6月間」から基準日前「1年間」に引き渡した新築住宅と変更となる。なお、基準日ごとに住宅瑕疵担保責任保険法人から建設業者及び宅地建物取引業者に送付されている保険契約締結証明書についても、年1回の基準日ごとに基準日前1年間分の保険契約の状況を記載して送付することが予定されている。

これらは、令和3年9月30日に施行されることから、令和3年9月30日が基準日ではなくなり、届出は不要となる。また、令和4年3月31日の基準日においては、基準日前1年間分（令和3年4月1日から令和4年3月31日まで）に引き渡した新築住宅について一覧表に記載の上、当該基準日に係る住宅瑕疵担保保証金の供託及び住宅瑕疵担保責任保険契約の締結状況について届出を行うことになる。

2. 供託の時期について

履行法第3条第1項及び第11条第1項において、建設業者又は宅地建物取引業者は、各基準日において住宅瑕疵担保保証金の供託をしていなければならないこととされていたが、改正法により、各基準日から3週間を経過する日までの間において住宅瑕疵担保保証金を供託していればよいこととされた。

3. 書面の電子化について

履行法第3条第2項及び第11条第2項において、建設業者又は宅地建物取引業者は、住宅瑕疵担保責任保険法人と保険契約を締結し、「保険証券又はこれに代わる書面」（いわゆる「保険付保証書」）を発注者又は買主に交付した場合には、住宅瑕疵担保保証金の額の算定根拠となる新築住宅の戸数から除外できることとされていたが、改正法により、保険付保証書を、書面の交付に代えて、電磁的記録により提供できることとされた（※なお、保険付保証書の電子化の対応状況については、各保険法人により開始時期等の対応が異なる。）。

また、履行法第10条及び第15条において、供託建設業者又は供託宅地建物取引業者は、供託所等の所在地を記載したものを発注者又は買主に書面で交付することとされていたが、履行法施行令及び履行法施行規則で定めるところにより、電磁的方法（電子メール、磁気ディスク等）により提供できることとされた。

なお、これらの手続については、従来どおり、書面による交付で行うこともできる。

対象 過去10年間に新築住宅を引き渡した実績のある建設業者・宅地建物取引業者

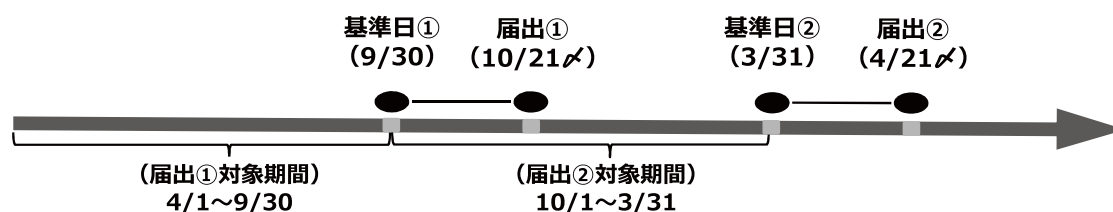
基準日が年1回（3月31日）になります。

**変更
内容**

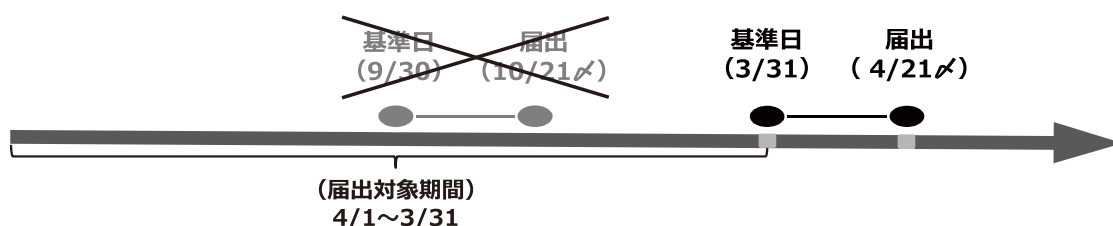
対象事業者は、毎年4月21日までに、基準日前1年間分（4/1～3/31）の資力確保措置（保険加入等）の状況について届出をする必要があります。

- ※ 令和3年から、9月30日の基準日は廃止となります。
- ※ 保険法人から基準日ごとに送付される保険契約締結証明書も1年間分（4/1～3/31）となり、年1回の送付となります。
- ※ 従来どおり、基準日前1年間の新築住宅の引渡し実績が0戸であっても届出は必要です。

変更前



変更後



令和3年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況 対前年度比15.3%増(岐阜県)

令和3年度の宅地建物取引士資格試験の受付が、令和3年7月1日から7月30日（インターネットによる受付は7月1日から7月18日）までの間行われました。

本年度も、新型コロナウイルス感染症拡大が懸念される中、岐阜県においては、受験申込者数が2,905名と前年度の申込者数2,519名より386名（対前年度比15.3%増）増加しました。全国においても、296,518名と前年度の申込者数259,284名より37,234名（対前年度比14.4%増）となりました。

岐阜県においては、令和3年9月1日現在、10月17日（日）（合格発表は、令和3年12月1日（水））のみの試験を予定していますが、北海道、埼玉県、千葉県、東京都、大阪府、広島県、沖縄県の7県においては、会場に収容できない一部の受験申込者を対象とした追加試験が、12月19日（日）に実施されることとなりました。

令和3年度宅建試験受付状況（速報値）

	令和3年度			令和2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	2,515	390	2,905	2,146	373	2,519	386	15.3	1,596	1,309
全国	241,502	55,016	296,518	207,343	51,941	259,284	37,234	14.4	175,581	120,937

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、分譲住宅が前年同月比1.5%減の1万9,877戸と先月の増加から再び減少となったものの、持ち家が同10.6%増の2万6,151戸と8カ月連続の増加、貸家でも同11.8%増の2万9,802戸と4カ月連続の増加となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同7.3%増の7万6,312戸と4カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同7.4%増の629万5千㎡と3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1.0%減の86万6千戸となり、2カ月連続の減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同11.1%増の2万3,632戸と8カ月連続の増加、公的資金分でも同6.1%増の2,519戸と2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24.7%減の1,859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15.5%増の2万7,943戸と4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、戸建て住宅が同8.5%増の1万2,654戸と2カ月連続の増加となったものの、マンションが同16.6%減の7,024戸と4カ月ぶりの減少となったため、全体でも減少となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同24.2%増の569戸と3カ月連続の増加、貸家が同28.7%増の193戸と3カ月連続の増加、分譲住宅でも24.9%増の221戸と3カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同25.2%増の983戸と2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14.8%増の5,558戸、貸家が同3.5%増の1万650戸、分譲住宅でも同5.1%増の9,773戸と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同7.0%増の2万6,199戸となりました。

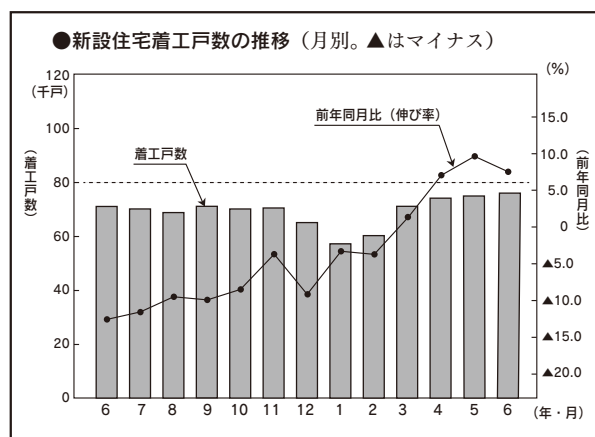
中部圏では、分譲住宅が同3.5%減の2,134戸と減少となったものの、持ち家が同9.1%増の

3,864戸、貸家でも同36.8%増の3,045戸と増加となったため、中部圏全体では同13.3%増の9,063戸となりました。

近畿圏では、分譲住宅が同13.9%減の2,993戸と減少となったものの、持ち家が同9.4%増の3,197戸、貸家でも同19.2%増の5,329戸と増加となったため、近畿圏全体では同5.4%増の1万1,571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分譲住宅が同28.4%減の292戸と減少となったものの、持ち家が同4.1%増の3,622戸、貸家でも同7.9%増の6,839戸と増加となったため、全体では、同4.2%増の1万822戸と2カ月連続の増加となりました。

2×4では、持ち家が同29.0%増の3,082戸、貸家が同18.7%増の4,743戸、分譲住宅でも同16.3%増の1,037戸と増加となったため、全体では、同22.1%増の8,888戸と3カ月連続の増加となりました。



[infomation] インフォメーション

「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」を締結

本会では、各務原市と令和3年8月20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：令和3年12月28日まで)

市有地売却の媒介依頼について

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(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、各自で調査をお願いします。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いますので、必要なものは配布いたします。

2. 媒介依頼期間

令和3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

誓約書(令和3年度第1回各務原市先着順による市有地売却実施要領 様式1)

市有地売却の媒介に関する契約書(協定書 様式第2号)

市有地売却申込書(協定書 様式第3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。

※ 消費税及び地方消費税の課税業者にあつては、消費税額及び地方消費税額を加算するものとし、免税業者にあつては、当該媒介における仕入れ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加算するものとします。

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	登記目	実測地積(m ²)	予定価格(円)
1	各務原市蘇原早苗町31-7	宅地	136.51	4,141,000
3	各務原市小佐野町5-234-2	雑種地	349.11	1,753,000
4	各務原市尾崎北町7-91-1・91-2	宅地	1,730.48	25,957,200
5	各務原市那加昭南町96-1・96-3	宅地	151.94	9,177,176
6	各務原市鵜沼東町3-21-1	宅地	168.25	6,595,400

令和3年度「第1回県下統一研修会」研修動画の公開について

令和3年度「第1回県下統一研修会」につきましては、急激な新型コロナウイルス感染症の拡大により、急遽「Web研修」とさせて頂きました。

研修資料を本誌に同封させて頂きまるとともに、9月24日(金)に、本会ホームページ(<https://www.gifu-takken.or.jp>)に解説動画の公開を予定しています。

公開準備が整いましたら、下記バナーを設置しますので、バナーをクリックしてご視聴ください。

令和3年度

第1回県下統一研修会

Web研修動画

— 令和3年度税制改正を含む宅地建物取引に関する税制 —



令和3年度「宅地建物取引士法定講習」の取扱いについて

国土交通省より新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、宅地建物取引士の法定講習について、教材を用いた自宅学習及び効果測定を行う特例措置の方針が示されていますが、現下の状況を踏まえ、本会では令和3年度実施予定の下記法定講習を特例措置による自宅学習で実施します。

【開催日】

- ・ 令和3年11月 2日(火)
- ・ 令和3年12月 7日(火)
- ・ 令和4年 2月16日(水)

全宅保証「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。次ページにある取扱機関のほか、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、岐阜本部にありますので、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「農地を巡る法律問題」（その１）についてお話しします。

1. 農地とは？現況主義とは？また、採草放牧地とは？
2. 農地の権利移転について
3. 農地を宅地に転用できるか、その手続きについて
4. 市街化調整区域における開発許可について（沿道サービス施設について）

1. について

- (1) 農地とは、「耕作の目的に供される土地」を指します（法２条１項）。法律上の定義はこれにとどまります。具体的には、『農地』とは、耕作の目的に供される土地をいう。この場合、『耕作』とは土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいい、『耕作の目的に供される土地』には、現に耕作されている土地のほか、現在は耕作されていなくても耕作しようとすればいつでも耕作できるような、休耕地、不耕作地等も含まれます。
- (2) 農地法は現状主義を採っています。ある土地が、農地または採取放牧地に該当するか否かを判断するにあたっては、土地の登記簿の地目によるのではなく、当該土地の事実状態から客観的に行われるべきであると考え方を示したものです。
- (3) 農地法にて農地と同様の定めに服する「採草放牧地」が定められています。「農地以外の土地で主として耕作又は養畜の事案のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの」とされており、農地と同様の規制を受けます。

2. について

農地法は、農地の権利移転につき、許可制度（３条許可）制度を採っています。わが国の農業生産力の維持・増進を図るために、耕作しない目的での農地取得、つまり好ましくない農地の権利移動を制限しようとする趣旨です。但し、許可を要しない例外として、遺産分割等の相続の場合、並びに離婚等の財産分与によって、一方から他方当事者に農地の権利が移動するような場合は、許可は不要とされています。

3. について

農地の宅地への転用については、市街化区域の場合と市街化調整区域の場合で、手続きは異なります。

- (1) 市街化区域にある農地は、農業委員会に転用届を出すだけでよく転用許可まで必要とされません。
- (2) 市街化調整区域にある農地の場合は転用の許可が必要で、転用許可申請書を出さなければなりません。なお、自分の所有している農地を農地以外に転用する時には農地法４条の許可が、農地を購入して宅地に転用する場合には農地法５条の許可が必要です。また、調整区域にある土地に建物を建てる場合には、都市計画法４３条の許可が併せて必要です。
- (3) 一方、農振法（農業振興地域の整備に関する法律）により、農業地域に指定された農地に関しては、原則として農地転用が認められません。
- (4) 農地を土地活用する際は、まず、農振地域に指定されているかどうかをチェックして、農地転用の手続きが市街化区域か市街化調整区域のどちらかであるのかを確認するようにしましょう。

4. について

市街化調整区域における開発行為については、農地法の定めに加え、都市計画法に定める開発許可の立地基準に適合する必要があります。この点に関して、都市計画法３４条における沿道サービス施設にかかる開発行為について述べます。すなわち、市街化調整区域において、ドライブイン、沿道型コンビニエンスストア、ガソリンスタンド、道路管理施設等を設ける場合は、沿道サービス施設として、要件に合致すれば、許容される可能性があります。例えば、ドライブインに関しては、二車線以上で整備済みの国道、県道、市道に接合しており、市街化区域から計画地までの距離で５００ｍ以上離れていること、敷地面積が５００㎡以上であること、車椅子で利用できるトイレ等の設置、等の要件があります。

以上



不動産の転売を行おうとした不動産業者が、買主の購入意向が固まったとして、所有者と購入契約を締結したが、その直後に買主が契約しないとしたことから、買主との売買交渉をしていた仲介業者に対し、買主の売買契約締結の最終意思を確認する注意義務違反があったとして、所有者と締結した購入契約の違約解除金、転売利益等を損害とする賠償を請求した事案において、仲介業者に注意義務違反は認められないとしてその請求を棄却した事例

(東京地裁 平成28年8月1日判決 棄却)

【事案の概要】

平成24年10月1日、媒介業者Y(被告)よりAが所有する本件不動産の紹介を受けた買主B(個人)は、売買代金を2億5000万円、売主の承諾が得られ次第売買契約を締結するとした不動産取纏依頼書をYに提出した。

同月4日、A側の交渉窓口となっていた媒介業者Cの代表取締役Dは、Yに対し、今回の取引は、Aの譲渡所得税対策のため、AとBの直接の売買ではなく、Dが代表取締役を務めるX(原告・宅建業者)を間に入れ、AからXへの売買(第一契約)と、XからBへの売買(第二契約)という2段階売買にしたいと伝えた。XがAから購入する代金額は2億1500万円、とし、Cが媒介業者になるものとされた。

同月10日、CはYに対し、本件不動産の隣地境界承諾書の一部が、前所有者と隣地所有者との不仲により揃わないため、境界明示を同年1月作成の実測求積図で代替(本件代替案)できれば、Aは第一契約を締結するので、Bの意向を確認してほしいと依頼した。

同月11日、Yは本件代替案をBに説明した。

同月12日には、Yは「境界承諾書が取得できない場合もあり、そのような場合には実測求積図で境界を明らかにして売買契約を締結することがある。」と説明をしたところ、Bは、「そういうものなんですか。」と回答した。Yは、Bの対応から本件代替案が了承されたと理解して、Cに対し、Bの了解が得られたと報告し、同月15日までに第一契約の契約書を確認したいと伝えた。

同月15日、XはAとの間で代金を2億1500万円とする第一契約を締結し、これを媒介したCは、Yに同契約書の写しを送付した。

同月16日、BはYに対し、境界承諾書のない隣地とのトラブル懸念が払拭できないとして、第二契約の話は白紙にしたいと伝えた。

Yは境界確認に関する新たな提案等を行い、再考を促したが、結局、第二契約は締結に至らなかった。

XはBに対し、契約締結上の過失等を理由とする損害賠償請求訴訟を提起したが、第一審、控訴審とも棄却され、その後確定した。

XはYに対し、XとBとの売買交渉の仲介をしていたYには、媒介契約に基づく善管注意義務、または、宅建業者としての業務上の一般的注意義務があり、売買契約締結についてのBの最終意思を確認する注意義務違反があるとして、転売利益1000万円、Aに支払った違約金等1500万円、慰謝料500万円ほか、計3393万円余の損害賠償を求め、本件訴訟を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

- ① XとYとの間で、本件不動産の売買に係る媒介契約書が作成された事実はなく、他に媒介契約の成立を認める証拠はないことから、媒介契約の成立を前提とする善管注意義務違反をいう

Xの主張は理由がない。

- ② 宅建業者は、直接の委託関係はなくとも、宅建業者の介入を信頼して取引した第三者に対して、信義誠実を旨とし、取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないように配慮すべき業務上の一般的注意義務を負う。

しかし認定事実によれば、Bは、同年10月1日付不動産取纏め依頼書をYに交付していること、その後、隣地境界承諾書がそろわないことが判明したことから、Yは本件代替案をBに提示し、これを前提とする重要事項説明書の文案を示すなどの対応をしたこと、同月12日のYの「実測求積図で境界を明らかにして売買契約を締結することがある」旨の説明に対し、Bは明確な拒絶をせず「そういうものなんですか」と、Yの説明を受け入れたと理解してもおかしくないような回答をしたこと、その後Bより思い違いを訂正するような申出はないまま推移し、Bが第二契約の白紙撤回の意思を明らかにしたのは、第一契約が締結された同月15日の翌日のことであったことなどの事実が認められるのであり、このような事実関係の下においては、Yの対応につき、宅建業者としての一般的注意義務違反があったということはできないといふべきである。

- ③ 以上によれば、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

【まとめ】

契約締結を見送った買主に対し、契約締結上の過失があるなどとして、賠償請求をしたが敗訴した原告が、今度は買主側の仲介業者に対して損害賠償を求めた事案である。原告敗訴の本件判決および買主に対する判決の結果については、異論はないものと思われる。

ところで、売主・買主が確定された場合に、仲介依頼を受けていた宅建業者が、取引の間に入り、転売によって媒介手数料の上限規制の潜脱をはかろうとする事案が見られることがある。

本件原告は、本件不動産の所有者からの節税対策の依頼により、原告が転売することになったと説明するが、だとすればなぜ第一契約解除に所有者の理解を得られず違約金を支払うことになったのか疑問があり、また、転売には売却リスクが当然伴うものであるところ、訴訟において媒介業者には原告の転売リスクを回避させる義務があるとの主張は、原告は、実質は媒介であったと言っているようにも聞こえ、仮に、実質媒介行為であるとする、規定の媒介手数料を超える転売益を得ることを予定していたことになり、宅建業法46条2項に違反していることになる。

「宅建業者が行った転売行為が媒介行為の潜脱行為であると認められた事例(福岡高判 平24・3・13)」があるので、併せて参考とされたい。

(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

8月15日

・宅建ぎふVol. 536発行

8月19日

・弁護士相談

・岐阜県居住支援協議会

岐阜市：山本会長、大橋事務局長出席

8月20日

・全宅連中部地区連絡会第1回運営協議会

山本会長出席

8月25日

・全宅連・全宅保証第2回理事会

山本会長出席

8月27日

・第4回法定講習会

8月30日

・宅建試験事務説明会

支 部 だ よ り

岐阜中支部

8月3日

巡回相談(岐阜市役所)

8月4日

巡回調査員説明会

岐阜南支部

8月4日

巡回相談(各務原市役所)

8月5日

第1回広報情報提供委員会

8月6日

第1回正副支部長・委員長
会議

8月10日

巡回相談(岐阜市役所)

8月18日

巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

8月6日

第3回幹事会

8月17日

巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

8月13日

無料相談会(関ヶ原町役場)

中濃支部

8月3日

巡回相談(美濃市福祉会館)

8月10日

巡回相談(関市総合福祉会
館)**東濃支部**

8月6日

入会審査会

8月20日

役員・地区委員合同役員会

飛騨支部

8月19日

第2回役員会

— 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)	専任の宅建取引士	電 話 番 号 FAX番号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	------------------	-------------	---

【岐阜中支部】

大(2)8334 29. 9. 10	アサヒグローバルホーム(株) グローバルバリューホーム岐阜店	久保川 議 道 (川 田 龍一郎)	山 路 幸 男	058-275-8118 058-275-8119	岐阜市藪田中2-10-6	500- 8387
-----------------------	-----------------------------------	----------------------	---------	------------------------------	--------------	--------------

【岐阜北支部】

(1) 4981 30. 4. 23	(株) 極 東 岐阜瑞穂店	中 村 誠 (大 川 彰 司)	高 橋 謙 二	058-216-6888 058-216-6886	瑞穂市馬場上光町3-78	501- 0203
-----------------------	------------------	--------------------	---------	------------------------------	--------------	--------------

【中濃支部】

(1) 5151 3. 7. 27	(株)MNコンサルタント	玉 木 伸 和	渡 邊 明日香	0574-42-6077 0574-26-8713	美濃加茂市下米田町信 友482	505- 0013
(1) 5139 3. 5. 27	(株) マ ル タ 管 工	田 中 勇 二	田 中 勇 二	0574-25-0128 0574-25-0158	美濃加茂市加茂野町加 茂野711-8	505- 0054

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	林 不 動 産	林 喜久男	岐阜市領下4-32-2	死 亡	17
東 濃	東 進 商 事 (株)	吉 田 初 雄	中津川市茄子川1534-1	期間満了	76

変更事項（8月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ア パ ー ト セ ン タ ー (株)	専任取引士		津村隼大	8
岐阜中	(有) イ シ ハ ラ 企 画	専任取引士	浅野勲	後藤千春	8
岐阜中	(株) 大 倉 岐阜支店	政令使用人	古小路英昭	城下靖行	9
		専任取引士	古小路英昭	城下靖行	
岐阜中	(株) カ チ タ ス 岐阜店	専任取引士		堀瑞希	9
岐阜中	シェルピア高畑建設(株)	商 号	高畑建設(株)	シェルピア高畑建設(株)	10
岐阜中	大 丸 開 発 (株) トチモTOWN	専任取引士		立川公野	—
岐阜南	(株) ド リ ー ム ホ ー ム 岐阜店	支 店 名	岐阜加納店	岐阜店	17
		政令使用人		臼井大貴	
		専任取引士	臼井博幸	林昇	
岐阜南	(株) 極 東 岐阜笠松店	専任取引士	高橋謙二		26
西 濃	(株) 土 屋 産 業	代 表 者	西田弘光	高木敏満	40
西 濃	西 濃 建 設 (株)	代 表 者	笹田哲夫	宗宮郷	50
		専任取引士	寺井礼紀		
中 濃	(株) タ ッ ケ ン ホ ー ム	専任取引士	宮島敏	小鳥拓史	61
東 濃	(株) 東 洋 地 所	代 表 者	西垣昭雄	大木重正	78
		政令使用人		西垣昭雄	
飛 騨	大 飛 開 発 (株)	T E L	0576-52-2318	0576-52-2320	88

※ 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。



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3年8月31日現在

所属会員 1,129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