

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.560

令和5年8月15日発行



おもな内容

事業用定期借地権設定契約に係る宅建業法37条書面の取扱い変更及び全宅連策定賃貸借契約書の改訂について……	2
5月新設住宅着工……	5
「上期基礎教育研修会」開催のお知らせ……	6
「不動産業開業支援セミナー」開催(参加無料)……	7
令和5年度「マンション管理士試験」のお知らせ……	8
令和5年度「管理業務主任者試験」のお知らせ……	8
「2024年版不動産手帳」頒布のお知らせ……	8
「巡回調査」へのご協力をお願い……	9
Learn through Legal thinking 顧問弁護士 浦田益之……	11
不動産取引判例集……	12
協会の動き・支部だより・会員の異動……	14



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

事業用定期借地権設定契約に係る宅建業法37条書面の取扱い変更及び全宅連策定賃貸借契約書の改訂について

全宅連において、事業用定期借地権設定契約について、宅地建物取引業法の要件を適切に順守する観点から、国土交通省の見解に基づき事業用定期借地権の契約関係の書式の見直しが行われ、策定する事業用定期借地権設定契約に係る宅建業法37条書面の取扱いが変更され、新たに「事業用定期借地権設定契約に係る宅建業法37条書面」が追加されました。

また、本年10月に「適格請求書等保存方式（インボイス制度）」が開始されることに伴い、事業用建物賃貸借契約書をはじめとする各種書式が、制度に対応するため一部改訂されるとともに、高度化、複雑化する賃貸借契約に対応するため各書式についても、改訂されましたのでご案内します。

これらの書式については、全宅連ホームページ、会員専用サイト「ハトサポ」内で公開されており、会員の方は、ダウンロード等により無料で利用することができます。

なお、書式の改訂内容につきましては、全宅連ホームページ「ハトサポ」内、お知らせ欄「全宅連策定賃貸借契約書式更新」のお知らせをご覧ください。

○ 全宅連から国土交通省に対する照会

国土交通省不動産建設経済局
不動産課 御中

5(公社)全宅連発政策第13号
令和5年7月3日

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
政策推進委員長

事業用定期借地権設定契約に係る宅地建物取引業法の解釈・運用について（照会）

記

事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、契約成立の要件として公正証書によってしなければならないとされているが（借地借家法第23条3項）、通常業務では事業用定期借地権を設定するにあたり、媒介を行う宅地建物取引業者は事前に当事者が合意した内容について、事業用定期借地権設定合意書を作成した上で交付をし、後日公証役場にて公証人が内容を確認後、当事者及び公証人が署名・押印した公正証書を作成している。

この場合、以下の事項における宅地建物取引業法の解釈・運用についてご教示願いたい。

1. 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法37条2項に規定する事項を兼ねた内容の事業用定期借地権設定合意書を作成し、当事者に対し交付しても、公正証書を締結する前の段階であることから、宅地建物取引業法37条2項の交付の要件を満たしていないということか
2. 上記書面を交付した段階においては、原則として媒介報酬の請求権は発生していないということか

以上

○ 国土交通省不動産・建設経済局不動産課の見解

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
政策推進委員長 殿

令和5年7月4日

国土交通省不動産・建設経済局不動産課

令和5年7月3日付で照会のあった件について、下記のとおり回答いたします。

記

貴見のとおり解して差し支えない。

以上

【参 考】**令和5年8月下旬発刊予定 全宅連版「わかりやすい賃貸借契約書の書き方」解説（抜粋）****事業用定期借地権設定契約に係る宅建業法37条書面****○事業用定期借地権及び定期借地権（事業用）と37条書面**

事業用定期借地権（借地借家法第23条第1項）及び定期借地権（事業用）（同法同条第2項）（以下「事業用定期借地権等」といいます）は、「前2項に規定する借地権設定の契約は、公正証書によってしなければならない」と規定され（同法同条第3項）、事業用定期借地権等の設定契約（以下「事業用定期借地契約」といいます）は、契約内容に係る当事者間の合意に加え、当該合意内容を公正証書にすることが求められています。

一方、宅地建物取引業法第37条第2項は、「その媒介により契約が成立したときは当該契約の当事者に対し、遅滞なく、・・・書面を交付しなければならない。」とし、同法の解釈運用の考え方では、当該書面（以下「37条書面」といいます）につき、「本条の規定に基づき交付すべき書面は、同条に掲げる事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができる」とされているところ。

事業用定期借地契約においていかなる書面が37条書面に該当するかは、これまで明確な見解が示されておりませんでした。37条書面の法定記載事項（当事者の氏名・住所、宅地の所在等、宅地の引渡し時期等）は、宅地建物取引業者の媒介により当事者間で合意し、公正証書に記載すべき内容として取り交わした事業用定期借地権等設定合意書（以下「合意書」といいます）において基本的に確定していること、公正証書化は事業用定期借地権等としての効力要件と解されていることなどからすれば、合意書をもって37条書面とすることは必ずしも否定されないとも考えられます。そこで本書式集では、これまでは合意書をもって37条書面を兼ねるとしてきました。

しかし最近、国土交通省から、事業用定期借地契約は公正証書とされた時点が「契約が成立したとき」であり、合意書の交付では宅地建物取引業法第37条第2項の要件を満たしていないと考えられるとの見解が新たに示されました。

そこで、本書式集においても、上記国土交通省の見解に基づき、事業用定期借地契約については、公正証書とされて以降に改めて37条書面を交付するという取扱いとし、合意書とは別に、新たに37条書面の書式を用意したところです。なお、上記のとおり、宅建業者は公正証書の作成には直接関与しませんので、公正証書（またはその案文）が完成した段階で委託者から速やかにその写しを交付してもらうなどして、契約内容を確認することが必要となります（なおこの点をあらかじめ媒介契約中で取り決めておくことも考えられるでしょう）。

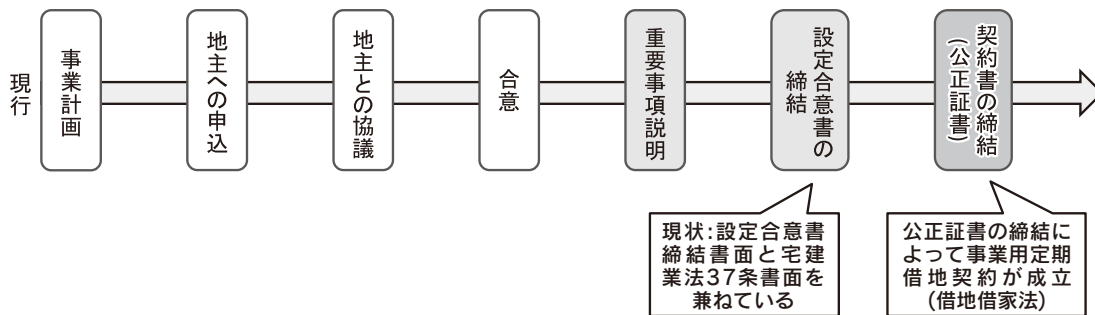
（参考）媒介報酬との関係

宅建業者の委託者に対する報酬請求権は、宅建業者の媒介によって売買等の契約が成立したときに限り発生すると解されています。

国土交通省からは、事業用定期借地契約は公正証書とすることによって契約が成立するのであり、合意書の段階では、契約の成立という要件を満たしていないことから報酬請求権は発生しないと考えられるとの見解が示されました。

したがって、事業用定期借地契約の媒介の場合、公正証書により契約が成立して以降に報酬請求をすべきであることにご留意ください。

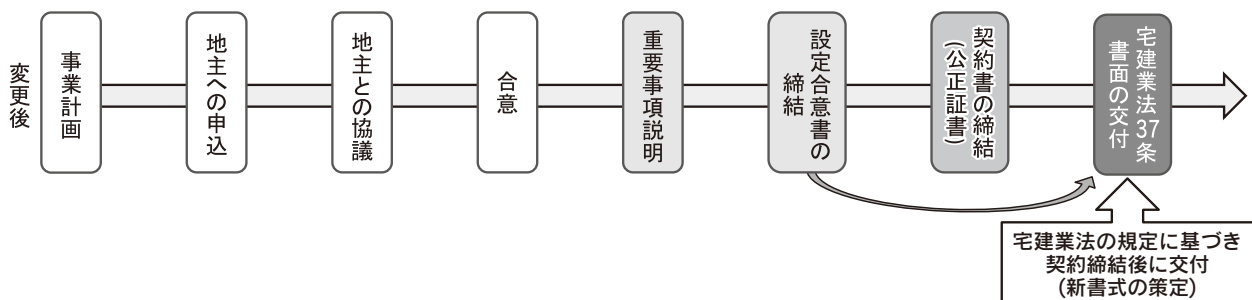
事業用定期借地権の媒介業務に係る大まかな流れ及び業務に係る宅建業法上の課題



現状の課題

- ①事業用定期借地権の設定は、契約成立の要件として公正証書にしなければならないことから(借地借家法第23条3項)公正証書が作成されていなければ、契約は成立しない。事業用定期借地権設定合意書は、公正証書を締結する前の書面であるので、設定合意書と宅建業法37条の書面を兼ねると宅建業法37条に規定する交付の要件を満たしていない可能性がある。
- ② ①の要件を勘案すると、事業用定期借地権設定合意書を締結した段階(公正証書締結前)においては、媒介手数料の請求権は発生しない可能性がある。

事業用定期借地権の媒介業務に係る本会の今後の対応



①今後の対応(契約書式の変更)

宅建業法37条書面は契約締結後交付する書面であるので、宅建業法の規定に基づく公正証書による契約締結後に37条書面を交付する必要がある。よって従来の設定合意書と兼ねていた書式は分離し、新たに事業用定期借地権に係る37条書面を策定し提供。

②今後の対応(媒介報酬の受領の時期)

事業用定期借地権に係る契約が成立することによって、媒介手数料の請求権が発生する。また本会及び関連団体とで策定する土地賃貸借に係る媒介契約書においては、媒介報酬の受領の時期を「宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し契約の当事者に交付した後、報酬を受領します。」と規定しているため、今後は公正証書を締結し、宅建業法37条書面を交付後に報酬請求権が発生することについて、会員に対し周知徹底を図ることとする。

(参考)宅地建物取引業法第37条2項

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の賃貸に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

国土交通省 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第37条第2項関係

定期借地権設定契約である旨の書面化について

(1)定期借地権設定契約のうち、一般定期借地権に係る更新等をしない旨の特約は公正証書等の書面によって、また、事業用借地権の設定契約は必ず公正証書によってしなければならない。取引当事者の意図に反して普通借地権と扱われてしまうため、代理又は媒介を行う宅地建物取引業者は、取引当事者に対し、その点の注意を喚起することとする。建物譲渡特約付借地権については、書面によらずとも特約は有効であるが、将来の紛争を防止する観点から、宅地建物取引業者は、取引当事者に、書面化するよう指導、助言することとする。

(2)宅地建物取引業者の代理又は媒介により定期借地権設定契約が成立したときは、当該定期借地権等の内容を法第37条に規定する書面に記載することが望ましい。

5月新設住宅着工

国土交通省がまとめた5月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比11.5%減の1万8,853戸と18カ月連続の減少となったものの、貸家が同10.5%増の2万8,695戸と先月の減少から再び増加、分譲住宅でも同9.1%増の2万1,389戸と4カ月ぶりの増加となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同3.5%増の6万9,561戸と4カ月ぶりの増加となりましたが、着工床面積では、同1.4%減の548万7千㎡と4カ月連続の減少となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同11.8%増の86万2千戸となり、先月の減少から再び増加となりました。

持ち家では、民間資金分が同11.8%減の1万7,110戸と17カ月連続の減少、公的資金分でも同8.6%減の1,743戸と19カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

貸家では、民間資金分が同9.4%増の2万6,354戸と3カ月ぶりの増加、公的資金分でも同25.7%増の2,341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2.5%減の1万1,615戸と7カ月連続の減少となったものの、マンションが同28.2%増の9,700戸と先月の減少から再び増加となったため、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、分譲住宅が同26.0%増の252戸と2カ月ぶりの増加となったものの、持ち家が同21.2%減の369戸と3カ月連続の減少、貸家でも同33.2%減の159戸と2カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同14.0%減の782戸と2カ月連続の減少となりました。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同8.7%減の4,036戸と減少となったものの、貸家が同16.5%増の1万1,823戸、分譲住宅でも同20.5%増の1万439戸と増加となったため、首都圏全体では同13.7%増の2万6,479戸となりました。

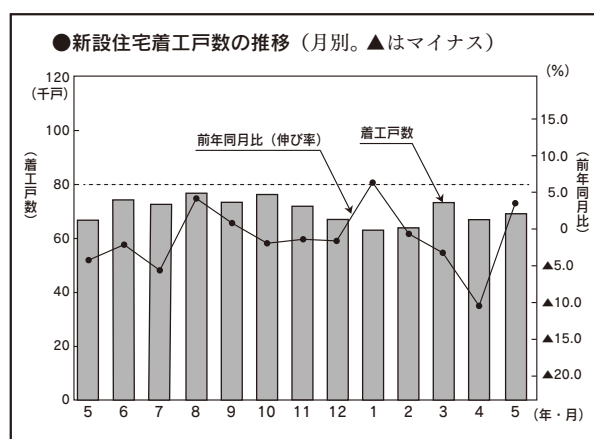
中部圏では、貸家が同12.8%増の2,665戸

と増加となったものの、持ち家が同16.8%減の2,623戸、分譲住宅でも同7.6%減の2,107戸と減少となったため、中部圏全体では同5.6%減の7,423戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同7.7%減の2,334戸と減少となったものの、貸家が同6.2%増の4,490戸、分譲住宅でも同31.2%増の3,788戸と増加となったため、近畿圏全体では同9.9%増の1万649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20.5%減の2,258戸と減少となったものの、貸家が同16.2%増の6,619戸、分譲住宅でも同13.9%増の468戸と増加となったため、全体では、同3.9%増の9,369戸と3カ月ぶりの増加となりました。

2×4では、持ち家が同0.7%減の2,262戸、分譲住宅でも同5.6%減の907戸と減少となったものの、貸家が同4.6%増の4,134戸と増加となったため、全体では、同1.8%増の7,32戸と3カ月ぶりの増加となりました。



「上期基礎教育研修会」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開催します。

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5年2月18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頂いておりますが、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、次ページの申込方法によりお申込みください。

1. 開催日時 令和5年9月14日(木) 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
※ テキストは、(公財)不動産流通推進センター発刊の「宅地建物取引業務の知識」を使用して行います。
4. 受講料 会員及び登録従業者 2,200円 会員外 4,000円
(受講者1名当たり、テキスト代を含む。)
5. 定 員 先着90名
6. 申込方法 下記の受講申込書により、8月31日(木)までにFAXにてお申し込みください。(ただし、定員になり次第締切りとさせていただきます。)

FAX 058-274-8833

基礎教育研修会受講申込書

9月14日(木)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和5年 月 日

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		

【申込方法】

- ① 上記受講申込書に必要事項をご記入の上、FAXでお申込みください。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 8月31日(木)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、欠席されましても返還できませんのでご注意ください。
研修会テキストは、当日受付でお渡しします。

◎ 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

(公財)不動産流通推進センター発刊(定価3,390円)

- ・「2022年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」
(2023年追補版付)
- ・「不動産税制の手引」

「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。

「不動産業開業支援セミナー」開催(参加無料)

宅建業の開業をお考えの方、宅建業に興味をお持ちの方に対し、開業に向けてのノウハウや手続き方法等について解説するセミナーを開催します。セミナー終了後には、疑問点等を相談いただける個別相談会も開催しますので、この機会にぜひ参加ください。

参加をご希望の方は、お電話又はホームページ内の申込フォームからお申込みください。

1. 開催日時 令和5年9月20日(水) 午後1時30分より午後3時30分まで
2. 会場 OKBふれあい会館 14階「展望レセプションルーム」
岐阜市藪田南5-14-53
3. 内容
 - ・宅建業の免許申請から開業までの流れ・宅建協会の事業と入会手続きについて
 - ・開業資金の融資制度について・宅建業体験談
 - ・個別相談会(希望者のみ)
4. 申込先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会
TEL:058-275-1551
(平日:午前9時から午後5時)
URL:<https://www.gifu-takken.or.jp>

「2024年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2024年版不動産手帳（全宅連版）」を、会員の皆様に一冊を無料配布させていただきます。

なお、例年、希望する会員の方にも有料にて追加注文を頂き、頒布させて頂いておりましたが、追加注文の取扱いは本年度より廃止させていただきます。

追加を希望される会員の方には、全宅連ホームページ上で、例年11月頃に案内され、会員専用サイト「ハトサポ」内より購入が可能となりますので、そちらよりご購入下さい。（ホームページからの購入分には、協会名の名入れはされません。）

※ 無料頒布分につきましては、宅建ぎふ11月号に同封する予定です。

令和5年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

令和5年11月26日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市及びこれら周辺地域

■受験手数料 9,400円（非課税）

■受験案内・申込書の配布

令和5年10月2日(月)まで
都道府県及び政令指定都市等のマンション
管理行政担当窓口、一部主要書店、マンシ
ョン管理センター本部・支部

※郵送・宅配便・ダウンロードによる入手方法は、
ホームページに掲載。

■受験申込受付期間

令和5年9月1日(金)～令和5年10月2日
(月)(最終日消印有効) ※特定記録郵便で郵送

■合格発表 令和6年1月5日(金)

(公財)マンション管理センター

TEL 03-3222-1611(試験案内専用)

URL <https://www.mankan.org>

令和5年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

令和5年12月3日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、
広島県、福岡県、沖縄県及びこれらの周辺
地域

■受験申込案内書の配布

・Web申込

受付期間 令和5年9月29日(金)まで

受付方法 協会所定のWeb申込画面に入力
をする。

・郵送申込

受付期間 令和5年8月31日(木)まで

【当日消印有効】

受付方法 受験申込書等を必要書類を指定
場所へ郵送をする。

・受験申込案内書の配布

配布期間 令和5年8月31日(木)まで

配布場所 (一社)マンション管理業協会本部・
支部、国土交通省(各地方整備局
等を含む)、都道府県、政令指定

都市等

■受験手数料 8,900円（非課税）

事務手数料 275円（税込）

※事務手数料:Web申込者は実費相当の費用として必要

■合格発表 令和6年1月12日(金)

・Web申込者

(一社)マンション管理業協会所定の個人の
Web画面にその者の合否を掲示する。
合格者には合格証明書をWeb画面に掲示
する。

・郵送申込者

(一社)マンション管理業協会から合否通知
を送付する。

合格者には合格証明書を送付する。

・(一社)マンション管理業協会のホームペ ージに合格者の受験番号を掲載する。

(一社)マンション管理業協会

TEL 03-3500-2720(試験研修部)

URL <https://www.kanrikyo.or.jp>

「巡回調査」へのご協力をお願い

宅建協会では、適正な不動産取引を推進するため、宅地建物取引業法等で定められた事項の遵守について、本年度も委嘱調査員が会員事務所を巡回し、不適切な事項を改善して頂くための調査に伺いますので、ご協力をお願いします。

なお、下記事項に不備等がないかを再度ご確認頂き、法令違反等にならないよう注意、点検をお願いします。

1. 媒介契約書の交付状況(宅建業法第34条の2)

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約(以下この条において「媒介契約」という。)を締結したときは、遅滞なく、定められた事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

※ 依頼者の承諾を得ている場合、電磁的方法により提供することも可能。

2. 重要事項説明書の交付状況(宅建業法第35条1項)

宅地建物取引業者は、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(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、その物件に関する重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

※ 依頼者の承諾を得ている場合、電磁的方法により提供することも可能。

3. 帳簿の備付及び記帳状況(宅建業法第49条)

宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあつたつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

※ 必要に応じ印刷が可能であれば、パソコンへの電子データの保存をもって帳簿への記載に代えることができます。

4. 個人情報の取扱いの通知、又は公表の有無(個人情報保護法第21条)

個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。

※ 公表用書面は、全宅連の会員専用サイト「ハトサポ」からダウンロードができます。

取扱いに関する通知は、書面、又はメールで、公表は、ホームページ、又は事務所内への掲示。

5. 本人確認記録の作成・保存状況(犯罪収益移転防止法第6条)

特定事業者は、取引時確認を行った場合には、直ちに、主務省令で定める方法により、当該取引時確認に係る事項、当該取引時確認のためにとった措置その他の主務省令で定める事項に関する記録(以下「確認記録」という。)を作成しなければならない。

特定事業者は、確認記録を、特定取引等に係る契約が終了した日その他の主務省令で定める日から、7年間保存しなければならない。

※ 本人確認記録用紙は、全宅連の会員専用サイト「ハトサポ」からダウンロードができます。

6. 暴力団排除条項の導入状況(岐阜県暴力団排除条例第18・19条)

県内に所在する不動産の譲渡又は貸付(譲渡等の代理又は媒介)をしようとする者は、当該譲渡等

に係る契約の締結前に、当該契約の相手方に対し、当該不動産を暴力団事務所の用に供するものでないことを確認するよう努めなければならない。

何人も、自己(他人)が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることを知って、当該譲渡等に係る契約(契約の代理又は媒介)をしてはならない。

※ 全宅連策定の契約書式には、暴排条項が導入されています。

7. 従業者証明書の携帯状況(宅建業法第48条第1項)

宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

従業者は、取引の関係者の請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない。

※ 証明書の有効期間は、宅建業の免許有効期間に合わせて5年以下。免許有効期間内に従事した人は、従事日から免許有効期間終了日までとされています。

8. 従業者名簿の備付状況(宅建業法第48条第3項)

宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があつたときは、前項の従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない。

※ 必要に応じ印刷が可能であれば、パソコンへの電子データの保存をもって名簿への記載に代えることができます。

9. 報酬額表の掲示状況(宅建業法第46条第4項)

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

※ 最新のものを掲示してください。

10. 標識(業者票)の掲示状況(宅建業法第50条第1項)

宅地建物取引業者は、事務所等及び事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

※ 事務所の外部(事務所が建物の内部にあるときは、当該建物の外部)から見える位置に掲示することとされています。

※ 免許更新に伴う免許期限の修正漏れ、専任の宅地建物取引士の変更に伴う記載漏れ等が見受けられます。

11. 専任の宅建取引士票の掲示状況

本会では、会員店の信頼性の向上を目的に、「専任の宅建取引士票」の掲示をお願いしています。

※ 専任の宅建取引士の異動等があった場合は、掛け替えをお願いします。

12. 専任の宅建取引士の常駐状況(宅建業法第31条の3第1項)

宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

※ ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合も常勤性が認められています。

第3回 Learn through Legal thinking

使用貸借の終了・解除



顧問弁護士 浦田 益之

【設例】 Aは、知合いのBとの間で、期限を定めて、建物を無償で貸していたが、期間満了前に死亡した。

当事者の一方が死亡したとき、契約が終了することがあります。その例は、委任契約であり、本人の死亡、又は代理人の死亡（代理人が破産手続開始の決定や後見開始の審判を受けたときも同じ）があります（民法111条1項）。使用貸借については、借主の死亡により終了します（民法597条3項）。両規定とも、強行法規ではないので、当事者はこれと異なる合意をすることができます。

使用貸借における他の終了事由としては、①目的物の滅失、②返還時期の満了、③返還時期の定めはないが、使用・収益の目的が合意されている場合—使用及び収益を終えたときになります。

他方、解除については、二つのケースに分かれています。

貸主は、期間並びに使用及び収益の目的を定めなかったときと、書面によらない契約に限り、借主が目的物を受け取るまでは、解除することができます（民法598条2項、593条の2本文）。

借主は、負担付きでなければ、いつでも解除できます。

もう一つは、貸主は、借主において用法遵守義務に違反したり、無断で第三者に目的物を使用又は収益させたり、その他信頼関係を破壊する行為があったときがその事由になります。

争いを収めるには、多くの場合は、経済取引とは違い、使用貸借の特性を考慮して解決に当たる必要があります。

使用貸借のことが分かると、他の契約の理解も進みます。



賃貸人が賃借人に、通常損耗分も含めた原状回復費、貸室内で殺人事件が発生したことによる損害賠償金、未払賃料等の支払を求めた(本訴)のに対し、賃借人は約定に記載された原状回復負担分を控除した保証金の返還を求めた(反訴)事案において、賃借人が通常損耗を負担する旨の合意はなく、また、年数を経たことで殺人事件による損害賠償義務はないとして、賃貸人の本訴請求を棄却し、賃借人の反訴請求を一部認容した事例。

(東京高裁 平成31年3月14日判決 控訴棄却)

【事案の概要】

人材派遣業等を行うY(被告)は、Yの派遣従業員の寮として使用するため、X(原告)所有建物の一部を次の契約内容にて借り入れた。

- ・賃貸目的物 2階～6階までの60室
- ・賃貸借期間 平成9年1月1日から15年間(平成9年1月1日から7年間経過した後の賃貸借契約の期間は2年間とする。)
- ・賃料等 258万円/月(1室43000円)
- ・保証金 保証金774万円
- ・賃貸期間が15年を経過した後、Yがa地方から大幅な撤退をすることにより、本件建物の賃貸借契約の更新を欲しないときは、期間の満了より6か月以上前にXに対しその旨書面で申し入れなければならない。
- ・賃貸借が終了しYがXに本件建物を明け渡すときは、Xは、Yに保証金を返還する。

平成13年4月頃、本件建物の一室において、Yの従業員による殺人事件が発生した。

Yは、平成24年6月21日付けの書面により、Xに対し、賃貸借契約を同年12月20日に解約するとの通知をし、解約通知後の平成24年7月頃から、リフォーム費用の見積もりのため、Yがいくら払うかということが話し合われた。

しかし、Xは、Yの負担金額の合意が得られなかったため、通常損耗部分を含む原状回復費5639万円余、殺人事件発生による損害6192万円余(約定賃料2年分)、残存契約期間分の賃料等4640万円の支払いを求め提訴した。Yも保証金の返還を求める反訴をした。

原審は、Xの請求を全部棄却し、403万円余(原状回復費用控除後の保証金)のYへの支払いを命じたことから、Xは控訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、原審と同様、Xの控訴を棄却しYへの403万円余の支払いを命じた。

(通常損耗に係る原状回復義務)

建物の賃借人に通常損耗の原状回復義務が認められるためには、賃借人が補修費用を負担する通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、契約書で明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、合意したと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である(最二判 平17・12・16)。

本件では、契約書の原状回復に関する約定で具体的な部分は、「襖・障子の張り替え、畳の表替え」という部分のみであり、それ以外のYが負担する通常損耗の範囲をXが口頭で説明し、Yがこれを明確に認識し、合意内容にしたと認められるような事情もない。

したがって、Yは、約定以外の通常損耗については原状回復義務を負わない。

(特別損耗に係る原状回復義務)

X・Y間で争いがある特別損耗については、以下のとおりである。

- ・3室の水道管破裂は、Yの退去前に発生しており、特別損耗として認めるが、それ以外の水道設備の損壊は、Yの退去後に発生しており、Yは、同費用の責任を負わない。

- ・ガス給湯器等の設備は、入居当時から新調されておらず、設計標準使用期間等を大きく経過していることから、退去時には無価値であったといえ、特別損耗と認められない。
 - ・殺人事件があった貸室の改修費も事件発生から10年以上が経過し、全面的な改修の必要性は認められず、特別損耗と認められない。
- 以上によれば、Yが負担すべき原状回復費用は、370万円余であると認める。

(殺人事件に関連する損害賠償)

Xは、貸室内で殺人事件が発生し、本件建物の入居者募集が困難となったため、Yは、賃料2年分の損害賠償義務を負うと主張するが、殺人事件は10年以上も前であり、Y退去時に殺人事件の情報がどれだけ知れ渡っていたかは不明であり、また、一部のウェブサイト上での殺人事件の情報が、入居希望者に与える影響も不明であるといわざるを得ない。

以上から、殺人事件によって、本件建物全体の入居者募集が困難となったということはできず、X主張の損害賠償請求は認められない。

(約定による賃料・損害金)

Xは、平成9年1月1日から7年間経過した後の賃貸期間は2年とされており、平成25年12月31日までは賃貸借契約は残っていたと主張する。一方、Yは、同日から15年経過後は、6か月前以上前の通知で解約申し入れができると主張するが、契約書の文言のみからではどちらの解釈が正しいかは判断し難い。

そこで、当時のX側及びY側の行動を踏まえると、Yからの書面での平成24年12月20日付解約通知に対し、X側で、契約期間は約1年残っているからそのような解約は許されないという趣旨の意思表示がなされた客観的な証拠の提出はなく、両者で、退去後の改修費用の話し合いなど、契約終了に向けての行動がなされており、6か月前以上前に通知すれば解約申し入れできるというのが、当事者間の合理的な意思解釈に沿うものである。

Xは、Yがa地方から大幅な撤退をしておらず、契約は終了していないとも主張するが、Yの派遣従業員数は、平成19年当時195人、平成25年には46人、平成28年10月には7人と減少し、大幅な撤退をしていると評価できる。

以上から、Xの請求には理由がないから棄却し、Yの請求は、原状回復費用を控除後の403万円余に限りで認容することとする。

【まとめ】

本判決では、通常損耗に係る原状回復義務については最高裁判例に基づき、また、殺人事件に関連する損害賠償についても、年数を経たことによる心理的瑕疵の風化の観点から棄却されており、従来からの他の判決を踏襲したものといえるので参考とされたい。

なお、約定による賃料・損害金についての争いは、契約書に記載した解除約定が曖昧であったことから生じたものであり、契約締結時から、解除について第三者が読んでも、疑義を生じない記載とすることに留意が必要であろう。

(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

7月3日

・第1回県下統一研修会（飛騨地域）

7月5日

・第1回県下統一研修会（中濃地域）

7月11日

・第1回消費者保護委員会

7月14日

・第1回人材育成委員会

7月15日

・宅建ぎふVol.559発行

7月20日

・弁護士相談

7月21日

・第1回県下統一研修会（西濃地域）

7月24日

・第1回県下統一研修会地域（岐阜地域）

・レインズ情報項目等検討ワーキンググループ
東京：瀬上常務理事出席

7月25日

・第1回情報提供委員会

7月27日

・第1回県下統一研修会（東濃地域）

・国交省中部地方整備局第1回中部ブロック
居住支援勉強会
大橋事務局長出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

7月4日

巡回相談(岐阜市役所)

7月11日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

7月5日

巡回相談(各務原市役所)

7月11日

第2回幹事会

7月13日

第2回広報情報提供委員会

7月14日

入会審査会

7月18日

巡回相談(岐阜市役所)

7月19日

巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

7月6日

岐阜地区暴力団排除連絡協
議会総会

7月7日

入会審査会

7月13日

第1回移動無料相談会(岐
阜市西部コミュニティーセ
ンター、山県市役所、瑞穂市
巢南公民館、本巣市役所系
貫分庁舎)

7月18日

入会審査会

7月20日

第1回研修委員会

7月25日

巡回相談(岐阜市役所)

7月31日

入会審査会

西濃支部

7月11日

第2回幹事(監査・地区委員)
会

中濃支部

7月11日

巡回相談(関市総合福祉会
館)

7月19日

行政懇談会

飛騨支部

7月4日

流通広報委員会



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

【岐阜北支部】

(1) 5278 5. 6.26	合同会社土地 L a m p	徳 藤 安 志	徳 藤 安 志	058-372-7979 058-372-7980	本巣市仏生寺868-35	501-0407
(1) 5268 5. 5.12	山 一 テ ッ ク (株)	山野内 一 仁	山野内 和 子	058-203-9241 058-203-9241	本巣郡北方町高屋条里2-91	501-0456

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者 (政令使用人)	専任取引士	電 話 番 号 F A X 番号	頁
岐阜中	旧： (5) 4144 新： (1) 5279	旧：エンジニアリングホーム(株) 新：エンジニアリングホーム	今 西 和 仁	安 達 幸 子	058-215-9577 058-215-9128	8
	事務所所在地	〒500-8084 岐阜市松屋町23				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
中 濃	(有) ニューライフ企画	井 戸 三 兼	加茂郡川辺町西板井548-1	期間満了	64
東 濃	(株) 早川不動産多治見店	早 川 誠	多治見市宝町10-27-1	廃 業	72

変更事項（7月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) 旭建工の不動産	専任取引士		楠利捺	8
岐阜中	(株) アルミックエステート	T E L	058-268-0292	058-274-9578	8
		専任取引士	田島宏俊	成瀬昭吉	
岐阜中	ぎふ農業協同組合	専任取引士	林大介・丸毛香由里		9
岐阜中	ぎふ農業協同組合 不動産センター	専任取引士		藤井一憲	9
岐阜中	大和ハウス工業(株) 岐阜支店	専任取引士		坪井健祐・山田学	10
岐阜南	(株) 兜	T E L	058-213-3919	058-276-6315	16
		F A X	058-213-3920	058-276-6317	
		専任取引士	榊正敏	森佳子	
岐阜南	タマホーム(株) 土地買取センター岐阜店	専任取引士		磯野春松	17
岐阜北	旭不動産(株)	代 表 者	浅野義則	浅野雅由	28
		専任取引士	浅野義則	浅野雅由	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 不動産センター長良	支 店 名	不動産センター岐阜正木	不動産センター長良	29
		所 在 地	〒502-0857 岐阜市正木1253	〒502-0814 岐阜市福光西2-12-1	
		政令使用人	吉岡幸佑	春日井真司	
		専任取引士		春日井真司・林大介・ 丸毛香由里・加藤大輝	
西 濃	(株) カチタス 大垣店	専任取引士	宮崎太宏	大熊彩耶	36
西 濃	(株) 藤 幸 組	代 表 者	近藤幸男	近藤英樹	45
西 濃	A I M S (株)	専任取引士	大古哲朗	宮崎栄里子	—
東 濃	(株) カチタス 多治見店	専任取引士		土屋璃杏・寺尾美香	72
東 濃	Z A h o m e 不動産	所 在 地	〒507-0016 多治見市金岡町4-63-1	〒507-0004 多治見市小名田町4-10-1	72
東 濃	三菱電機ライフサービス(株) 中津川支店	政令使用人	溝口賢治	都筑宏	74
東 濃	(株) イトウ建材店	代 表 者	伊藤裕一	伊藤太一	76
東 濃	合資会社マイタウン	代 表 者	加藤定子	加藤善之	78

※ 頁の欄は、「令和4・5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	土岐市泉北山町3-3	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5年7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 山本 武久

（編集責任者）

情報提供委員長 白井 博幸