

宅地建物取引の実務と安全な取引のための

2013  
春



# 紙上研修

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

特集

マンガで学ぶ  
不動産トラブル事例



2013

春

(第118号)



# 紙上研修

## CONTENTS

- 03** | **【特集】**  
マンガで学ぶ不動産トラブル事例
- 03** | CASE 01 融資利用(ローン)特約と契約解除トラブル
- 08** | CASE 02 敷金等の精算に関するトラブル
- 12** | **【広告相談】**  
知らなかったで済まされない不動産広告規制 Q&A
- 12** | 賃貸編
- 14** | 売買編
- 16** | **【法律相談】**  
押さえておきたい不動産法律知識 Q&A
- 16** | 分譲マンションの売買の仲介
- 18** | 定期借家契約に係る手続き上の留意点
- 20** | **【再チェック！安全な取引実現のための不動産実務】**
- 20** | 賃貸借契約を媒介するための留意点
- 22** | 仲介業務における不動産物件調査の対象と方法
- 24** | 全宅保証の苦情申出解決事例と弁済事例

### CASE 01

## 融資利用(ローン)特約と契約解除トラブル

回答者

財団法人 不動産適正取引推進機構 調査研究部上席主任研究員 村川 隆生(むらかわ たかお)

Aは、平成25年1月20日、宅建業者Bの仲介で建売住宅の売主である宅建業者Cとの間で①売買代金3,800万円、②手付金200万円、③融資利用額3,600万円とする売買契約を締結した。同日、AはCに手付金として200万円を支払い、媒介業者Bに仲介手数料の半金60万円を支払った。

なお、重要事項説明書及び売買契約書には次の記載がある。

### ●重要事項説明書 - 「金銭の貸借に関する事項」

- ・金融機関：都市銀行他 ・借入金額：3,600万円 ・金利等：フラット35
- ・返済期間：35年

なお、融資承認が受けられない場合、平成25年2月15日までであれば、本契約を解除することができます。

### ●売買契約書 - 「融資(ローン)利用特約」

1. 買主は、売買代金に関して、表記融資金を利用するとき、本契約締結後すみやかにその融資申込手続を行わなければならない。
2. 買主は、前項の融資の全部又は一部について承認を得られないときは、平成25年2月15日までであれば、本契約を解除できるものとする。
3. 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済の金員を無利息にてすみやかに返還するものとする。

(表記の内容)

(1) 融資金額	36,000,000円
(2) 申込金融機関	甲銀行〇×支店
(3) 契約解除期日	平成25年2月15日まで

その他、手付解除期日を平成25年2月10日、違約金の額を売買代金の10%とする特約がある。

Aは、甲銀行に申込手続をしたが、3,600万円の融資承認は得られなかった。Bの紹介で乙銀行にも申込みをしたが、同様の結果であった。2月12日、Aは融資利用特約に基づく契約の解除をBに申し出て、手付金と仲介手数料の返還を求めた。Bは、丙銀行から融資の内諾を得ているとして、さらに丙銀行への融資申込みを求めた。しかし、Aは、丙の商品は変動金利・30年返済であり、返済に不安があることから申込みを断った。BはAに対し、「融資承認が受けられるにもかかわらず申込手続をしないのであればローン特約は適用にならない。申込みをしないのであれば契約違反になり、違約金360万円を支払うことになる。仲介手数料の残りの半金も支払ってもらう」として、あくまでも丙銀行への申込みを求め、ローン解除の申出を拒否した。

Aは、納得できず、不動産無料相談所に相談した。

# 【マンガによる解説】

平成25年1月20日 契約します

不動産株式会社

金銭の貸借に関する重要事項説明です

【ローン特約条項】

- ・金融機関：都市銀行他
- ・借入金額：3,600万円
- ・金利等：フラット35
- ・返済期間：35年

なお、融資承認が受けられない場合、平成25年2月15日までであれば本契約を解除することができます。

売買契約書です

融資金額：36,000,000円  
申込金融機関：甲銀行〇×支店  
契約解除期日：平成25年2月15日まで  
その他特約もあります

手付金200万円、仲介手数料は契約時に半金の60万円をいただきます

2月12日

え？

甲銀行の融資が得られなかったから契約を解除したい

乙銀行は？

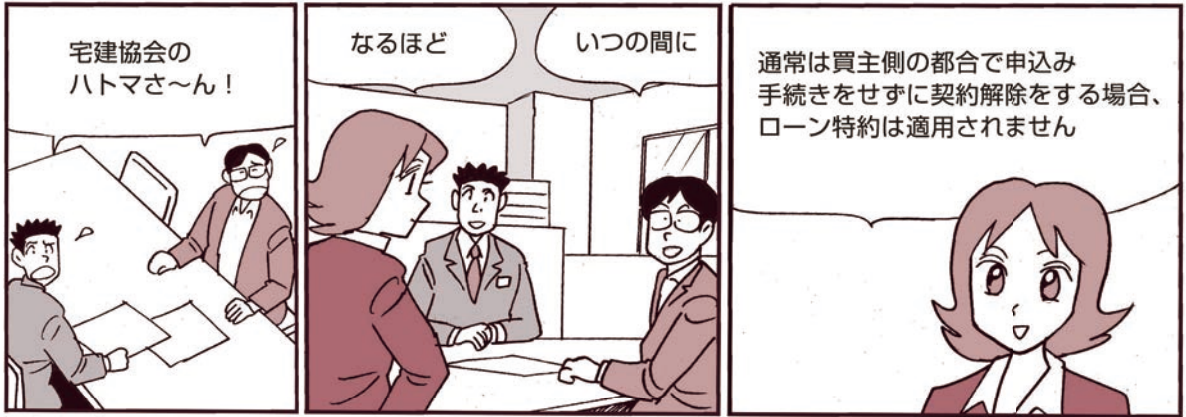
そこも断られた

それなら丙銀行を紹介します

変動金利は断る

申込みをしないと契約違反になり、違約金360万円と仲介手数料の残りを全額支払ってもらうことになります

そんな契約はしていない



## 【詳細な解説】

### 1. 融資利用(ローン)特約に基づく買主の義務

融資利用特約第1項は、買主は契約締結後すみやかにその融資申込手続を行わなければならない義務があることを明確にしています。したがって、買主は申込手続に必要な書類をすみやかに準備して申込みを行わなければなりません。

買主は、返済が厳しい、その他の理由で申込手続を行わずに借入を断念して契約を解除する場合には、当該ローン特約を適用することはできませんので、手付金を放棄して解除することになります。

なお、契約が成立した時点で仲介業者には媒介報酬請求権が発生していますので、仲介業者は買主に対し、約定の仲介手数料を請求することができます。ただし、法的には仲介手数料の全額について報酬請求権がありますが、手付解除等により契約が途中で解除となった場合、裁判所は実際に行った業務の質・量等を勘案のうえで報酬の額を算定して、半金程度を認めるのが通常です。

### 2. 融資申込手続義務のある金融機関の範囲

買主がどの金融機関に融資申込手続の義務があるかは、契約の約定(融資利用特約)によります。融資申込銀行がA・B・C銀行と複数指定されている場合には、A・Bの金融機関から融資を否認されてもC金融機関まで申込義務があることになります。金融機関の指定がない場合、申込手続をした金融機関から融資の全部又は一部について未承認となった時点で、買主はローン特約に基づいて契約を解除することができます。その他の金融機関にさらに申込みをするか否かは、買主の判断になります。

### 3. 事例の考え方

重要事項説明では「借入予定金融機関は都市銀行他、借入金額3,600万円、金利等はフラット35、返済期間35年の内容で申込手続を行い、借入ができなかった場合、平成25年2月15日までであれば本契約を解除できる」と説明され、契約においては「甲銀行〇×支店で3,600万円の融資を受ける」とする内容になっています。買主は、甲銀行に借入希望額3,600万円、フラット35(固定金利)の申込手続を行いました但承認を得られませんでした。さらに仲介業者が紹介した乙銀行にも同じ商品の申込みをしましたが、同様に否認されたことから、買主はローン特約に基づく契約の解除を申し入れたものです。

仲介業者は丙銀行にかけあい、変動金利、30年返済の商品での融資の内諾を得たことから、買主に対し、申込みを拒否すると特約の適用はないと主張して、ローン特約による解除を拒否しています。

### (1) 買主の甲銀行以外の金融機関への申込義務

重要事項説明では利用予定銀行を「都市銀行他」として記載・説明をしていますが、融資利用特約では甲銀行〇×支店となっており、甲銀行以外の金融機関に申込みする内容にはなっていません。しかし、甲銀行の申込融資条件と同等の商品を他の金融機関で利用できるのであれば、買主は、当該商品取り扱い金融機関への申込みを断る理由はないと思われまますので、特段の理由がない限り当該金融機関への申込みに応じる必要があると考えられます。本件では、乙銀行に申込みをして甲銀行と同様に否認されました。

紹介する金融機関の商品が予定していた商品の融資条件とは異なり、買主に不利又はリスクが大きくなる内容である場合、その金融機関のローン商品を利用するか否かは買主の判断にゆだねられるものであり、買主に当該ローン商品を利用しなければならない義務はありません。

### (2) 「都市銀行他」と融資利用（ローン）特約の適用

融資利用予定銀行は、本事例のように具体的な金融機関名を記載すべきですが、仮にローン特約に「都市銀行他」としか記載されていないとしても、買主には、買主が了解していたなどの特段の事情がない限り、都市銀行等の融資条件より金利・返済等の融資条件が厳しい金融機関のローン商品を利用しなければならない義務まではありません。現実に返済をするのは買主自身ですから、利用するか否かは買主自身が判断するものであり、仲介業者が強要することは許されません。

したがって、本件丙銀行の商品は、変動金利で返済期間30年であり、金利に変動リスク等があり、予定していたものより不利な条件であることから、買主に借入義務はありません。買主は、甲、乙銀行に融資否認された時点でローン特約に基づき契約を解除することができます。売主業者は受領済の手付金等の金員を返還し、仲介業者は受領した仲介手数料を返還しなければなりません。

### (3) 宅建業法違反

宅建業者が正当な事由なく買主のローン特約に基づく契約の解除を拒絶、妨げる行為は、宅建業法65条2項5号の「不正又は著しく不当な行為」として業務停止処分の対象となる可能性があることに注意が必要です。

## 4. 参考判例 …東京地裁 平成16年7月30日判決

ローン特約に「都市銀行他」と定めてある契約において、売主が、買主はノンバンクから融資を受けることが可能であったにもかかわらず、融資審査に必要な書類の提出を怠り、申込みを撤回したのは解除条項の適用を排除する条項に該当するとして、損害賠償の請求を提起した事案において、買主が売買契約の締結に当たり、都市銀行に比べ金利の高いノンバンクから融資を受けることを了承していたと認めるに足りる証拠はないなどとして、ローン特約に基づく買主の契約解除を認めました。

賃借人Aは、仲介業者Cの仲介によって、平成21年6月15日に、賃料を月額15万3,000円(別途管理費8,000円)として、敷金22万9,500円(賃料月額の1.5カ月分)を預け入れて、賃貸人Bから住居を賃借した。賃貸借契約書には、契約終了時の原状回復について、「汚れの程度の如何を問わず、ルームクリーニングを、退去明渡し時に必ず実施する。その費用額は5万2,000円とする」(クリーニング特約)、「賃借人は、賃貸借契約期間中であっても、賃貸人に対し、3カ月前に予告をすれば、解約を申し入れることができる」(期間内解約特約)と定められていた。

Bは賃貸借契約書に署名捺印しているが、CはAに対して契約前に原状回復特約の説明はしていない。

Aは、平成24年8月23日、Bに対し、期間内解約特約に基づいて解約を申し入れたうえで、12月4日、物件を明け渡した。明渡しの時点において賃料の滞納はなかった。

Bは、明渡し時に室内を確認し、室内清掃は不十分だが、特に通常の使用に伴うキズや汚れのないことを確認したうえで、預り敷金からルームクリーニング費用を差し引いて、17万7,500円を返還した。

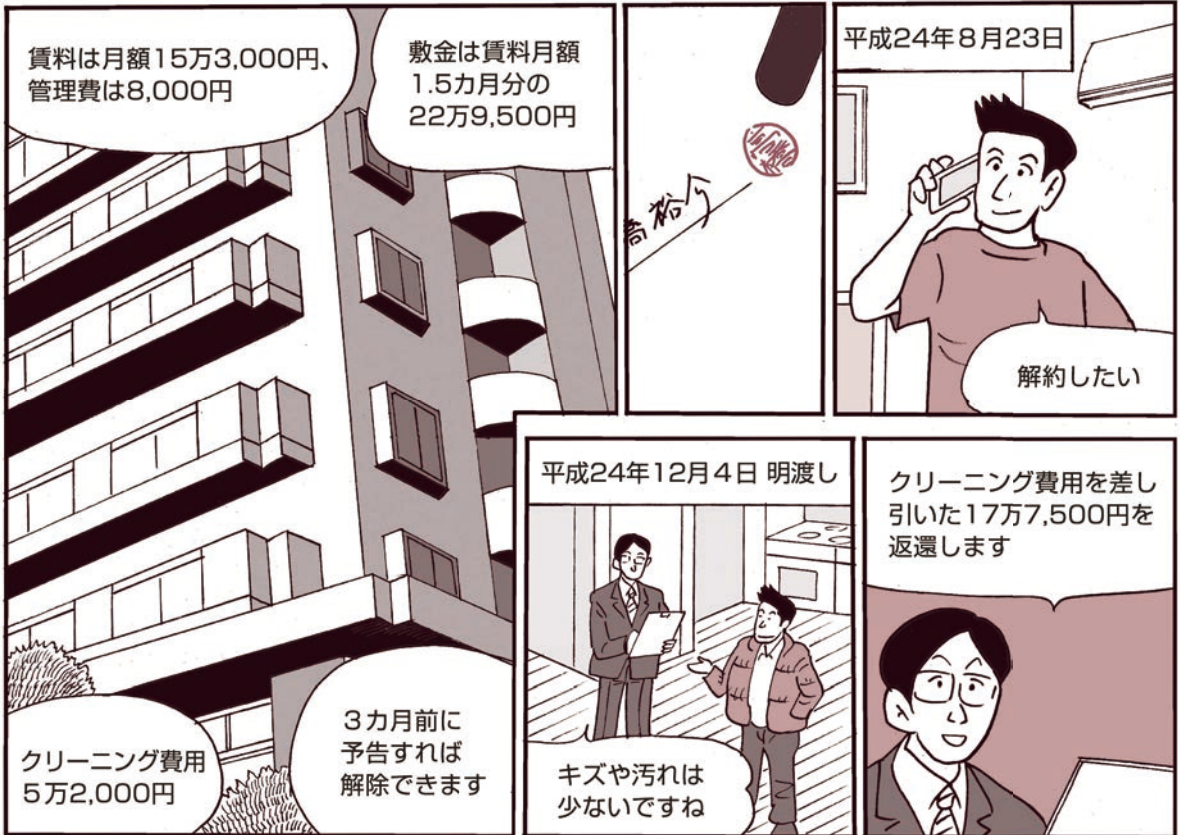
これに対しAは、Bに対して、「ルームクリーニングは次の入居者のためのグレードアップであり、原状回復費用とはいえないから、ルームクリーニング費用が差し引かれることは了承できない」と主張。また、Cに対しては、「契約前にクリーニング特約の説明を受けていないから、説明を受けなかったことについての責任を追及する」と主張している。

- ① 賃借人Aの賃貸人Bに対する主張は認められるか？
- ② 賃借人Aの仲介業者Cに対する主張は認められるか？

## 【マンガによる解説】









## 【詳細な解説】

### 1. 回答

- ① 賃借人Aの貸借人Bに対する主張は認められません。Bは敷金からクリーニング費用を差し引くことができます。
- ② 賃借人Aの仲介業者Cに対する主張については、CがAに対してクリーニング特約を契約前に説明していないことによって損害が生じていたとすれば、その損害賠償を請求する責任を追及することができます。

### 2. 解説

#### (1) 原状回復に関する特約

原状回復に関する特約については、最高裁平成17年12月16日判決において「賃借人が補修費用を負

担することにな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、仮に賃貸借契約書では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、それを合意の内容としたものと認められるなど、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」との判断が示されています。この判断に基づいて、ルームクリーニングに関する東京簡裁平成21年8月7日判決では、本件と同様の事案において「明渡しの際には必ずルームクリーニングを実施する」との記載があり、その費用額も5万2,000円(消費税の別途)と具体的に示されていることから、通常損耗の場合(通常の清掃を行った場合)でも費用を負担することが明確に合意されている」として、ルームクリーニング費用を賃借人負担とする特約の効力が肯定されています。

## (2) 賃貸仲介業者の原状回復に関する特約の説明義務

原状回復に関する特約は、賃貸借が終了するときに、敷金から差し引かれる項目に関係します。賃貸仲介業者の原状回復に関する特約についての説明義務を考えるにあたっては、(i)宅建業法、(ii)宅建業法の解釈・運用の考え方、(iii)国土交通省の「原状回復ガイドライン」における賃貸借終了時の敷金からの控除のルールを確認する必要があります。

### (i) 宅建業法

宅建業法は、仲介業者の敷金の精算に関する重要事項説明について、同法35条1項14号の国土交通省令で定める事項として、「敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項」を説明しなければならないものとしています(同法施行規則16条の4の3第11号)。

### (ii) 宅建業法の解釈・運用の考え方

宅建業法の解釈・運用の考え方は「規則第16条の4の3第11号は、例えば賃料等の滞納分との相殺や一定の範囲の原状回復費用として敷金が充当される予定の有無、原状回復義務の範囲として定まっているものなどが該当する。なお、本事項は、貸借の契約の締結に際してあらかじめ定まっている事項を説明すべき事項としたものであり、こうした事項が定まっていない場合にはその旨を説明する必要がある」との考え方を示しています。

### (iii) 国土交通省の「原状回復ガイドライン」

国土交通省の「原状回復ガイドライン」は、仲介業者の重要事項説明及び契約書の作成・説明について、

- ① 原状回復の問題は、単に契約終了時だけでなく、賃貸借契約当初の問題としてとらえる必要がある。このため、賃貸人・賃借人の修繕負担、賃借人の負担範囲、原状回復工事施工目安単価などを明記している原状回復条件を契約書に添付し、賃貸人と賃借人の双方が原状回復条件についてあらかじめ合意しておくことが重要である。
- ② 宅地建物取引業者が賃貸借を媒介・代理をするとき、当該業者は、重要事項説明における「解約時の敷金等の精算に関する事項」には、原状回復にかかる事項が含まれるものであることを認識しておく必要がある。

さらに、賃貸借契約書の作成に際し、原状回復の内容等について、標準契約書や本ガイドライン等を参考にしてその作成を行い、そのうえで、媒介・代理をする宅地建物取引業者は、重要事項及び契約事項として契約当事者に十分に説明することが望まれる。

との考え方を示しています。

以上のように、宅建業法のルールでは、「敷金等の金銭の精算に関する事項」について、原状回復義務の範囲等についてあらかじめ定まっている場合は、その事項を説明事項とされており、重要事項説明においては「賃貸借契約時において定められる原状回復義務の内容」を説明することが求められているということになります。

## (3) 仲介業者Cの責任

本件では、原状回復に関し、「ルームクリーニングを、退去明渡し時に必ず実施する。その費用額は5万2,000円とする」とのクリーニング特約(効力がある特約)が定められており、契約締結にあたって、賃借人にとって、敷金精算時のクリーニング費用差引きは、十分に認識しておかなければならない事項です。そのため、仲介業者は、このような重要な事項は、賃借人に十分に説明をしておかなければならないわけです。Cがクリーニング特約を契約前に説明しなかったことは、賃貸仲介業者の業務として、不十分だったと言わざるを得ず、それによってAに損害が生じれば、損害賠償の責任も生じます。

国土交通省の「原状回復ガイドライン」が定められるなど、原状回復のトラブルの防止については様々な努力が重ねられていますが、それでも原状回復を巡るトラブルの防止とその解決は、賃貸借契約に関する日常業務の中で、重要な位置を占めています。賃貸仲介を行うにあたっては、賃借人に対して、十分に理解をしてもらうべく、説明を行わなければなりません。

不動産広告規制 Q&A 賃貸編



キャンペーン賃料の物件をインターネットで広告したいと考えていますが、賃料欄には、割引賃料を入力しても構わないのでしょうか？



結論から申し上げますと、期間限定のキャンペーン賃料を「賃料欄」に表示すると表示規約に違反する不当表示に該当します。

キャンペーン賃料の物件とは、契約後、一定期間(例えば、3か月間)の賃料を正規賃料から値引きして募集する物件をいいます。このような取引自体は問題ないのですが、広告に表示する方法を間違えると表示規約第23条で規定する不当表示に該当するおそれや不動産情報サイトの掲載ルールに違反し、ペナルティの対象となる場合があります。

ペナルティ等を受けないためには、賃料欄には、“割引後の賃料”ではなく、その“値引き前の正規賃料”を入力しなければなりません。下の図の場合は、4か月目以降の「8万円」が賃料欄に入力する賃料になります。

なぜ、賃料欄に割引後の賃料(下の図の場合だと5万円)を表示してはいけないかといいますと、

- ① キャンペーンの内容等が記載されているかどうかに関わらず、賃料欄に5万円と表記されていれば、契約期間内は5万円で借りられる物件と誤認されるおそれがある。
- ② 礼金や敷金の算出の基になる賃料は、値引き前の正規賃料(8万円)であるのに、礼金等の項目欄に例えば、「1か月」と表示していると礼金等の額が5万円と誤認されるおそれがある。

等々の理由があげられます。

不当表示は、誤認されるおそれがあれば足りてしまうものなので、実際に騙されたとか、店舗に来店した等の事実がなくても不当表示は成立します。また、広告主である不動産事業者の過失の有無も問いません。

不当表示とならないためにもキャンペーン賃料の物件を広告するときには、賃料欄には「値引き前の正規賃料」を入力し、キャンペーン期間中の割引賃料や内容などは「備考欄」等に入力してください。

例) 賃料8万円(契約期間2年)、契約後3か月間は5万円とする物件。





「〇月〇日までにご契約の方、通常賃料 8 万円を 6 万円に値引きします」という値引き表示を実施したいと考えていますが、問題ないでしょうか？



結論から申し上げますと、「〇月〇日までにご契約の方」等と一定の期間のみを取引条件とした割引表示は表示規約に違反する表示に該当します。

表示規約施行規則第14条では、一定の条件を満たす取引の相手方に対して「割引表示」ができると規定しており、「販売価格、賃料等から一定率又は一定額の割引をする場合において、当該条件を明示して、割引率、割引額又は割引後の額を表示することができる」としています。

ご質問の場合、「〇月〇日までにご契約の方」という期間のみを条件としていますが、期間のみの条件は、第14条で規定する「一定の条件」にはなりません。なぜなら、取引したい方は全員、その期間内であれば6万円で契約できることとなります。換言すれば、「取引条件の有効期限」を強調して表示しているに過ぎないということです。

ここでいう「一定の条件」というのは、例えば、「Aさんは満たすけど、Bさんは満たさない」となるような条件でなければならないということです(例示すると以下のとおりです)。

①契約期間2年の賃貸借契約において、契約締結時に2年分の賃料を一括して支払った場合、2年分の総額賃料から20%値引きする。

②2月末までに契約の方で、この春、大学に入学する方のみ、通常賃料8万円を6万円に値引きする(但し、学生しか住むことができない物件では行えません)。

したがって、この場合には、「通常賃料 8 万円」との表示は削除し、値引き後の賃料のみを賃料欄に表示して広告してください。また、賃料欄に「6万円」と記載した上で、備考欄等に「〇月〇日までにご契約の方は賃料 6 万円です」、「この賃料は〇月〇日までにご契約いただいた場合の賃料です」等と表示しても差し支えありません。

さらに、礼金、敷金等の算定の基礎となる額が表示の賃料と異なる場合には、「礼金 1 か月・敷金 2 か月」といった“月表示”ではなく、具体的な額を記載する必要があります。

【補足】このQ&Aでは、賃貸物件で例示していますが、売買物件でも考え方は同じですのでご注意ください。

#### 【表示規約施行規則】

##### (割引表示)

第14条 一定の条件に適合する取引の相手方に対し、販売価格、賃料等から一定率又は一定額の割引をする場合において、当該条件を明示して、割引率、割引額又は割引後の額を表示する場合を除き、規約第20条において禁止される不当な二重価格表示に該当するものとする。

##### 【表示規約】

##### (不当な二重価格表示)

第20条 事業者は、物件の価格、賃料又は役務の対価について、二重価格表示(実際に販売する価格(以下「実売価格」という。)にこれよりも高い価格(以下「比較対照価格」という。)を併記する等の方法により、実売価格に比較対照価格を付すことをいう。)をする場合において、事実と相違する広告表示又は実際のもの若しくは競争事業者に係るものよりも有利であると誤認されるおそれのある広告表示をしてはならない。

# 不動産広告規制 Q&A 売買編



表示規約で規定している「著しい不整形地」とはどのような地形をいうのでしょうか？ また、違反しないために気をつけるポイントはあるでしょうか？



著しい不整形地とは、表示規約第13条で規定する「特定事項の明示義務」の一つとして同施行規則第8条第11号において「土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地及び区画の地盤面が2段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地」をいい、広告する物件がこれに該当する場合には、その旨を明示する必要があります。

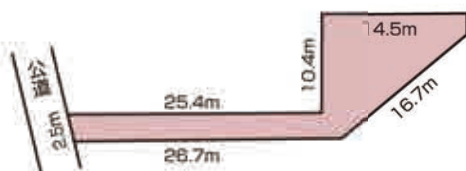
新築住宅や中古住宅、土地など売買物件の広告で最も多い違反の一つにもなっているのが「著しい不整形地であるのにその旨を明示していない。」というものです。

著しい不整形地と認められた事例(地形)をいくつか紹介します。

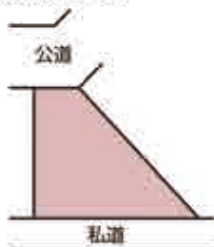
【事例1】横に細長い土地



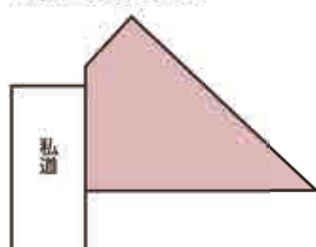
【事例2】路地状部分を含むほぼ三角形の土地



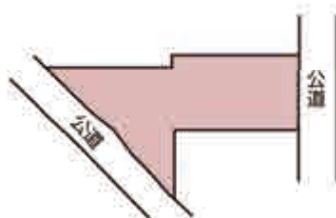
【事例3】台形状の土地



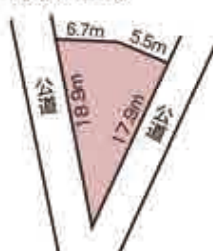
【事例4】ほぼ三角形の土地



【事例5】矢印の形状をした土地



【事例6】三角形の土地



これら事例のすべては、例えば、「地形：三角」、「間口〇〇m、奥行き〇〇mの細長い土地」といった地形が悪い旨の明示がなされていません。また、【事例1】の物件の広告には、「地形良好」と表示されていました。横に細長い土地は、「地形良好」とはいえません。

著しい不整形地であるかどうかの判断は、なかなか難しい場合がありますが、少なくとも、「不整形地である旨を明示していないことにより、その土地形状が整形地であって、土地の有効利用が阻害されない」と一般消費者が誤認するおそれがあるかどうかで判断されます。

著しい不整形地に該当するかどうか、判断に困った場合には、最寄りの不動産公正取引協議会にお問い合わせください。

なお、「不整形地である旨を明示」ということは、地形図をそのまま掲載するというだけでも可能ですし、文字でなかなか表現しづらい場合は「不整形地」という文言を用いて表示することも可能です。

次に、違反しないために気をつけるポイントについて、いくつか挙げてみます。

- ①著しい不整形地について何ら表示していない場合、表示規約違反になるということを知っていただくこと。
- ②物件の価格が相場より安い場合は、何らかの瑕疵があるのではないかと疑ってみること。
- ③他の不動産事業者が配布した情報図面等に地形図が載っていない場合には、念のため、土地の形状を確認していただくこと。
- ④最も確実なのは、現地を見てくること。

ほかにも注意すべき点があるかもしれませんが、物件情報を読み取る力を養っていただくことも必要かもしれません。

なお、この気をつけるポイントは、不整形地以外に特定事項の明示義務で規定している「路地状部分が30%以上含まれる土地」、「傾斜地部分が30%以上含まれる土地」、「高圧線下の土地」等にも当てはめて考えることができますので覚えておいてください。

最後に、元付(売主等)の立場になる不動産事業者の方にお問い合わせしたい点があります。

不動産事業者に紹介する物件情報図面には、整形地又は不整形地であるかを問わず、地形図を掲載していただけますと、客付けをする不動産事業者が行う物件広告の表示規約違反を未然に防止することに繋がります。

是非、ご協力のほどお願いいたします。

#### 【表示規約】

##### (特定事項の明示義務)

第13条 事業者は、一般消費者が通常予期することができない物件の地勢、形質、立地、環境等に関する事項又は取引の相手方に著しく不利な取引条件であって、規則で定める事項については、それぞれその定めるところにより、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。

##### 【表示規約施行規則】

##### (特定事項の明示義務)

第8条 規約第13条(特定事項の明示義務)に規定する規則で定める「特定事項」は、次の各号に掲げる事項とし、それぞれ当該各号に定めるところにより表示する。

(11) 土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地及び区画の地盤面が2段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨を明示すること。

# 押さえておきたい 不動産法律知識

# Q & A

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美

## 分譲マンションの売買の仲介

### Q

中古の分譲マンションの1室の売買につき仲介を依頼されました。物件調査や重要事項説明を行うに当たって、マンションに特有の法律の規定などにつきどのような点に留意すべきですか？

### 1 マンション一室の売買は、一戸建てとは別の調査・説明が必要

分譲マンションは、多くの区分所有者がそれぞれ専有部分を区分所有し、共用部分等を共有する関係にあります。分譲マンションの一室の売買は、区分所有建物の売買ということになり、調査内容や重要事項説明の内容につき、一戸建ての建物の売買とは以下の点において異なることに注意しなければなりません。

### 2 区分所有建物の重要事項説明

分譲マンション等の区分所有建物の売買に際し、宅地建物取引業法では、重要事項説明につき、「一棟の建物またはその敷地に関する権利及びこれらの管理または使用に関する事項で国土交通省令で定めるもの」を重要事項説明として行うものとしています(同法35条1項6号)。

この規定を受けて、宅建業法施行規則16条の2では、

- ① 一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容
- ② 共用部分に関する規約の定め
- ③ 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め
- ④ 専用使用権に関する規約の定め
- ⑤ 建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該建物の所有者が負担すべき費用を特定の者のみに減免する旨の規約の定め
- ⑥ 建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定め及び既に積み立てられている額
- ⑦ 区分所有者が負担しなければならない通常管理費用の額
- ⑧ 管理の委託先
- ⑨ 建物の維持修繕の実施状況の記録

を、重要事項説明の内容として定めているところです。

### 3 「規約の定め」 = 「管理規約」の内容について

上記2のうち、②～⑥については、いずれも「規約の定め」の内容の問題です。区分所有建物では、建物の区分所有等に関する法律第3条の規定により、2人以上の区分所有者が存在すれば、法律上当然に建物等の管理を目的とする団体が設立されるものとしています。そして、多くの分譲マンションでは、この団体では、管理規約というマンション管理のためのルール等を定め、「管理組合」という名の下で活動を行っているところです。



### (1)最新のもの、使用細則や総会議事録等も含めて調査

上記「規約の定め」とは、この管理規約を指すものですが、この管理規約は、管理組合の総会の場で所定の手続きを経て改正がなされることがしばしばあります。また、管理規約の中には、管理の基本ルールの大枠だけを定め、より具体的な内容は「使用細則」などとして定めている管理組合も少なくありません。また、場合によっては、管理規約等の規定に基づき、個別の総会決議において具体的なルールの内容が定められるケースもあります。

したがって、上記②～⑥の「規約の定め」は、最新のもの、使用細則や総会議事録等も含めて調査し、その内容を確認しなければなりません。

### (2)管理組合の理事長や、そのマンションを管理している管理会社に確認

中古の分譲マンションの売買では、売主である現在の区分所有者が管理規約等を保管していることが通常であり、その売主から入手して内容を確認するというやり方もあります。しかし、実際の場合、売主たる区分所有者は、管理組合の総会に出席しなかったり、管理組合から配布されている書類等をしっかりと保管していなかったりすることも稀ではなく、売主が持っている管理規約等が最新のものではない可能性もあります。もし、最近管理規約等が改正され、例えば専有部分の用途につき住居専用とし、店舗利用等を禁ずる内容の規定となっていたにもかかわらず、古い管理規約等の内容だけを調査・説明して売買契約をした場合、仮に買主がその物件を店舗転用しようとして売買契約をしたのにそれができなくなったという状況に至ったときには、売主の瑕疵担保責任の問題や、仲介業者の調査説明義務違反に基づく損害賠償責任の問題が生じかねないことになります。したがって、これらの調査については、管理組合や、そのマンションを管理している管理会社と連絡をとって、最新の管理規約等や総会決議に基づくルールを確認することが必要です。

## 4 マンションの管理に係る事項等について

また、上記2のうち、⑥～⑨は、そのマンションの管理に関する内容です。

### (1)区分所有者が負担する管理のための費用の説明

⑥と⑦は、いずれも、マンションの管理のために必要な費用として区分所有者が負担すべき金銭です。一般的に、⑥は「修繕積立金」、⑦は「管理費」と称され、マンションの買主は、それぞれにつき決められた額を負担しなければなりません。具体的な金額は、管理規約で定められていたり、総会決議で定められたりと、マンションによって様々ですので、しっかりと調査・確認することが大切です。

### (2)管理業者の名称、住所等も説明

多くのマンションでは、マンション管理適正化法に基づき登録を受けた管理会社にマンションの管理を委託していますので、その管理会社の名称、住所、登録番号を説明します。また、管理会社が行う管理の主な内容も説明することが望ましいとされています。

### (3)修繕記録の取扱いについて

なお、⑨の「建物の維持修繕の実施状況の記録」は、そのマンションにおいて維持修繕の実施状況の記録が保存されている場合に限って課されるものです。管理組合や管理会社に当該記録の有無を照会しますが、仮にそのような記録が存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。

## 5 管理費等の滞納について

上記2記載の規定には含まれていませんが、売主である区分所有者が、自らが負担すべき管理費等を滞納していた場合には、区分所有法8条の規定により、買主である新区分所有者も連帯してその支払い義務を負うことになるため、売主や管理組合に対して管理費等の滞納の有無や額等について確認をし、または売主自らが買主に対し告知するよう要請することが望まれます。そして、例えば売買代金の支払いに当たって、滞納分については売買代金から差し引き管理組合に支払うようにするなどして、買主が将来的に想定外の負担を負うことのないような処理を検討することも大切でしょう。

## 6 床面積について(「内法面積」か「壁心面積」か?)

なお、マンションの面積の表示には、「内法面積」(登記簿の面積)と「壁心面積」(パンフレットなどに使われる建築基準法に基づく面積)の2つがありますので、契約に際してどちらの面積であるかにつきトラブルが生じることを避け、しっかりと説明しておくことが望まれます。

# 定期借家契約に係る手続き上の留意点

Q

定期借家契約を締結するに当たり、

- ① 契約書中に定期借家であることが明記されていれば、別に事前説明書面を交付しなくてもよいですか？
- ② 契約書中に自動更新条項のような規定を設けることは可能ですか？

## 1 定期借家契約の特徴

定期借家契約は、契約期間が満了すれば契約は終了し、更新がない契約形態です。伝統的な普通借家契約においては、契約期間が満了しても契約の更新が認められる(場合によっては法律上更新とみなされる)のに対し、定期借家契約は、所定の手続き(契約期間1年の場合、期間満了の1年前から6カ月前までの通知期間内に、契約終了通知をすること)を履行すれば、法律上確実に契約を終了することができ、契約終了の取扱いが簡易になり、良質な賃貸物件の提供に資するものとしてその活用が期待される制度です。

しかし、普通借家とは異なり、契約継続に対する借主の保護が少ないことから、借地借家法では定期借家契約を締結する場合、契約当事者、とりわけ借主が、「普通借家契約のつもりで契約をしたけれど、実は定期借家契約であった」などということにならないよう、普通借家契約にはない手続きを用意しています。

### 参考 定期借家契約と普通借家契約との相違点

	定期借家	普通借家
契約締結時の説明	書面による説明が必要	不要
契約書の作成	必要	不要(口頭でも成立)
契約期間	短期長期の制限なし	1年未満は不可
賃料増減請求権	特約で排除可能	特約で増額請求は排除可能
借主からの中途解約	制限可能であるが、居住用の場合法律の規定に従い解約が認められる場合がある。	制限可能であるが、信義則上問題とされる余地がある。
期間満了による契約終了	書面による通知が必要。正当事由等は不要。	合意があれば特段の要件は不要。貸主側からの一方的な終了の場合には正当事由等が必要。
同一当事者間での契約の継続	再契約	更新(法定更新あり)

## 2 設問①について

### ◎事前説明書の交付・説明義務

定期借家契約の場合、貸主はあらかじめ借主に対し、契約の更新がなく、期間の満了により建物賃貸借契約は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならないとされています(借地借家法38条2項)。

条文の文言では「契約書とは別の書面で」という形にはなっていないため、設問のようなケースなどでは必ずしも別書面を作る必要がないという見解もあったところです(東京地裁平成19年11月29日判決)。

しかし、昨年9月に最高裁判所は、「書面の交付を要するか否かについては、当該契約の締結に至る経緯、当該契約の内容についての賃借人の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である」とし、当該書面は「賃借人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要する」とする判断を示しました。そして、事前説明書面なしで締結された賃貸借契約は普通借家契約として扱われ、「期間満了後は法定更新の規定により期間の定めのない契約を締結したことになる」としたところです(最高裁平成24年9月13日判決)。

すなわち、この事前説明書面は、契約書にいかなる記載がなされていようと、また、当事者が「定期借家契約である」ということをその法的取扱いも含めて十分に認識していようと、必ず別書面を作成し、契約締結の前に交付して説明することが必要ということになります。

媒介業者としては契約に際し、貸主に自らの義務について説明し履行させる必要があります。貸主代理として契約する際には、宅建業者自らが代理人として行うこととなるでしょう。なお、宅建業者の行う重要事項説明は、媒介でも代理でも別に必要になりますので注意が必要です。

### 3 設問②について

#### ◎ 「更新」ではなく「再契約」

##### ① 「更新」の文言は使用しない

定期借家契約は、契約期間が満了すれば終了します。仮に、契約期間満了後も同じ物件につきさらに同一の借主が同一物件を賃借する場合には、「再契約」をすることになります。

したがって、まずは、契約期間満了時の取扱いについて、「更新する」などの文言を使ってはなりません。もし契約書上、「定期借家契約を更新する」などとなっている場合には、借主側に有利な方で解釈するとして、当該契約は「普通借家契約である」と評価される可能性があります。

##### ② 「再契約」＝「新規の契約」

では、文言については正しく「再契約」を使用しつつ、「所定の期間内に双方から申し出がなければ同一条件で再契約をしたものとみなす」と規定した場合はどうでしょうか。

定期借家契約の「再契約」は、新規の契約と同じ取扱いとされます。したがって、宅建業法の規定に従い、重要事項説明、47条書面の作成交付等の一連の手続きが要求されますし、再契約の際の手数料・報酬は、宅建業法上の報酬額の上限(両当事者から合計で賃料の1.05カ月分(消費税相当分を含む))が適用されます。

また、上記2で紹介した判決内容は、新規の契約の場面はもとより、再契約の場面にも適用されるものと考えられます。そうすると、再契約の場合には借主は定期借家であることを認識しているはずですが、そのような個別事情は関係なく、再契約(=新規契約)をする際には契約書とは別個独立の事前説明書面が必要とされるということになりましょう。

したがって、仮に「再契約」という文言にしたとしても、上記規定は、「法令上の所定の手続きを省略して再契約をしたとする取扱いである」ということになり、借地借家法により無効と解される可能性があります。そうすると、当該契約は、再契約のときに普通借家契約になったものと評価され、契約期間の満了により契約が終了するという定期借家契約のメリットが失われることになりかねません。したがって、上記のような「自動再契約条項」のような規定も、設けるべきではないと考えます。

媒介(代理)業者として契約書の作成についても依頼を受けて行う際には、上記の点に注意して作成し、自ら作成しない場合でも、事前に契約書の文言を確認しておくなどして、貸主・借主の間で後々に紛争などが起きないように配慮する必要があります。



安全な取引実現のための

# 不動産実務

## 賃貸借契約を媒介するための留意点

布施明正法律事務所 弁護士 布施 明正

春の引っ越しシーズンを迎え、例年のように賃貸住宅の取引が活発になってきました。賃貸借契約の媒介業務は件数も多く、繁忙期になると自社が管理する物件への入居者獲得が最優先になり、宅建業者として本来行うべき業務や入居申込者に説明しておくべき事項がおろそかになってしまい、入居後や退去時にトラブルになるケースも多いようです。

では、トラブルを防止するためには、どのようなことに留意すればよいのでしょうか？ 以下に基本的な事項を掲げましたので、この機会にもう一度再チェックしてみましょう！

### 1 重要事項説明は対面にて確実に

宅地建物取引業法では、宅地建物取引主任者が、契約成立前に、主任者証を提示して、入居申込者と対面にて重要事項を説明して、記名押印をした書面を交付することが求められています。

入居申込者からは、「煩わしいことはいやだから口頭による説明も書面もいらない」といわれることもあります。たとえ入居申込者の同意があっても、主任者証提示・書面交付・対面説明の手続を省略することはできません。

また、誰もがインターネットを日常的に利用するようになってきている今日では、入居申込者に対する重要事項説明にEメールを活用して行うことも考えられるかもしれませんが、現在の規定では、直接に対面せずに、Eメールで重要事項の説明を行うことは認められていません。いかに遠隔地に入居申込者がいても、いかにEメールの利用を望んだとしても、宅建業者は主任者証を提示して対面で説明を行わせる義務を免れません。

特に、契約手続を郵送と送金で進める場合や法人と契約をする場合には、「主任者証提示」と「対面説明」がおろそかになりがちなので、注意が必要です。

### 2 業法35条に列挙されていなくとも説明しなければならない項目もある

まず、媒介業者は、賃貸借の媒介を行うにあたって、35条に定められた重要事項を説明しなければなりません。同条に定められている事項はいずれも賃貸借契約において重要性の高い事項であって、説明を怠ると損害賠償責任を負い、あるいは宅建業法違反の処分を受けてしまうことにもなります。

しかし、35条所定の事項を説明すれば足りるというものではありません。同条に定められていなくとも、賃借人が契約を締結するかどうかの判断に影響を与える事項もあります。民事の観点からの説明すべき事項としては、同条に列挙されている事項に限らず、媒介業者は、入居申込者にとって大事な事項、たとえば、賃貸借契約上の物件の使用目的や、物件で少し前に自殺があったというような心理的に影響を及ぼす可能性がある事実については、説明をしなければなりません。

### 3 登記の調査と登記された事項の説明も確実に

売買契約の媒介では登記の調査をしないことは考えられませんが、賃貸借契約の媒介についてみると、売買と異なり、登記を調査しないままに契約締結に至るケースも、みられないわけではありません。しかし賃貸借契約の媒介でも、媒介業者には登記の調査義務と登記された事項の説明義務があります。

登記事項を説明するにあたって、着目すべきなのは、第1に、所有権の所在です。貸主が所有者であれば賃貸の権原があることが確認できます。サブリースなどの場合には、貸主が所有者ではありませんから、その場合には、貸主の転貸する権限があるかについても、別途確かめておくことになります。

第2に、抵当権や差押えの有無も確認し、このような登記がなされていれば、これを説明しなければなりません。登記で確認できる事項を説明せずに賃借人に不測の不利益が生ずることになれば、媒介業者の責任となります。

第3に、登記は契約の日付にできるだけ近い時点のものを調べなければなりません。約1カ月前の登記事項を説明しただけで、その後権利者が変更していたことに気づかずに契約を締結させた賃貸借の媒介業者が損害賠償義務を負った事例もありました。

なお、法律上、登記された事項を書面に記載して説明することが義務付けられていますが、実際上の取扱いとしては、登記された事項については、登記事項証明書の写しを添付することによって、書面の記載とする方法も有効です。

### 4 原状回復費用負担の説明

賃貸借では依然として原状回復のトラブルが多発しています。「敷金の精算に関する事項」の特約がある場合は、重要事項として説明書に記載する必要があります。

これに関しては、国土交通省から発表されている「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」の別表3も十分にご活用いただきたいと思います。

原状回復については、詳しくは特集をご参照下さい。

### 5 申込金などの預り金の扱いに注意

媒介業者は、本来依頼者から金銭を預かるべきではありません。金銭を預かる行為は、依頼者との間のトラブルを引き起こしがちだからです。もっとも、依頼者からの依頼があって、業務遂行上、申込金等の金銭を預かる必要がある場合には、実際の取引実務上では、金銭を預かるケースもないとはいえません。

やむを得ず預かる場合には、その目的や契約が成立しなかった場合の扱いを十分に説明し、依頼者から預り金の返還を求められた場合には、ただちに金銭を返還しなければなりません。宅地建物取引業法施行規則第16条の12第2号は、宅建業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金の返還を拒むことを明文をもって禁止しており、宅地建物取引業法違反となります。

# 仲介業務における不動産物件調査の対象と方法

高木佳子法律事務所 弁護士 吉田 可保里

売買においても賃貸借においても、すべての業務は取引する物件の基本的な事項を調査することから始まります。物件調査はトラブルを回避するための宅建業者の基本所為です。しかしながら、物件調査は極めて専門性が高く、しっかりとした不動産の知識や調査方法を知らなければ、十分な成果を得ることはできません。今回は、物件調査を行う目的を確認したうえで、物件調査の対象と方法について、概要を説明いたします。

## 1 物件調査を行う目的

依頼者から売却・購入や賃貸・賃借の依頼を受け、土地・建物の売買・賃貸借の契約成立に向けて尽力するのが仲介業務です。仲介業務を的確に行うために、物件がどのような特性を有するかを把握することが、物件調査を行う第1の目的です。

次に、法律上、宅建業者には重要事項説明の義務があります。重要事項の説明を行うためには、物件に関する情報を入手しなければなりません。また、宅建業者は、依頼者との関係で、善良な管理者の注意義務(善管注意義務)を履行しつつ業務を行う義務があり、依頼者に損害を生じさせないように、業務を行う必要があります。物件調査を行わなければ、重要事項説明と善管注意の義務を果たすことができません。仲介業者としての法的な義務の履行が物件調査の第2の目的です。

さらに、不動産は生活の場です。平穏な生活を害する事象や法律関係が存在していたとしても、書類・図面を確かめ、現場を確認しなければ、これらを把握することはできません。物件調査は、将来のトラブルを予防するためにも必要なことであり、トラブル防止のための要となります。これが第3の目的です。



## 2 物件調査の対象

物件調査の対象は、①物に関する事項、②権利・法令に関する事項、③地域に関する事項、④価格・賃料に関する事項に分類できます。



### ① 物に関する事項

物理的な物としての土地と建物それ自体、および、これに付属する設備などを対象とする調査です。土地については、土地の形状、向き、傾斜、土壌の性質など、建物については、建物の構造、形、規模などが対象となります。土地の境界を確認し、あるいは建物の設備や外構部分を調べておくことも、大事なことです。

## ② 権利・法令に関する事項

不動産の所有権が誰に属するか、所有権を制限する権利が存在するかどうかという問題と、不動産の利用や処分に対してどのような行政上の制約があるのかという問題とを含みます。

売主・賃貸人については売却・賃貸の権限があるのか、購入・賃借の後に買主・賃借人の不動産の利用を妨げる権利は存在しないかなど、必須の調査事項です(契約の当事者の権利関係の調査には、契約をしようとしている当事者の正しい氏名・名称の確認も含まれます)。

また不動産を利用や処分する権利は、数多くの行政法規によって制約を受けています。

物件に関する権利・法令による制限は、法的知識を備えた専門家でなければ、チェックをすることはできません。専門家が全面的に責任をもたなければならない分野となります。

## ③ 地域に関する事項

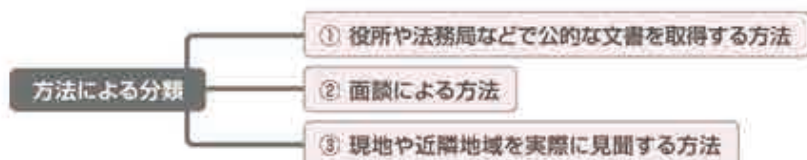
不動産の価値は地域性と切り離せないことはいまでもありません。したがって、物件調査においても、不動産が存在する地域の調査も重要です。居住に適するか商業に適するか、交通手段はどうなっているか、生活利便施設の状況はどうかなど、購入者・借主が必ず知りたい事項は仲介業者が先に知っておかなければなりません。

## ④ 価格・賃料に関する事項

価格・賃料に関する事項も、物件調査において中核です。価格・賃料は、基本的には需要と供給の関係の上立つ市場原理によって決まってくるものでありますが、不動産の価格・賃料の場合には、これに加え、それぞれの物件の個別の特性もまた重要です。市場の需給関係からくる要因と個別の不動産固有の要因とを総合的に判断し、依頼者に情報提供をするために、価格・賃料に関する事項の調査を行わなければなりません。

## 3 物件調査の方法

物件調査の方法は、①役所や法務局などで公的な文書を取得する方法、②面談による方法、③現地や近隣地域を実際に見聞する方法に分類することができます。



### ① 役所や法務局などで公的な文書を取得する方法

不動産登記簿や公図、地積測量図、建物図面などの公的な文書を法務局で取り寄せることや、役所の都市計画図で容積率や建ぺい率を確認することも、最初に行うべき調査です。最近ではインターネットを利用することによって、役所の様々な情報を取得できるようになっています。

### ② 面談による方法

まず面談すべきなのは、物件の状況についてもっともよく知っている売主や賃貸人などの依頼者です。通常依頼者は専門家ではありませんから、必ずしも情報が整理できているわけではなく、専門的な観点からみた情報の取捨選択と整理分析をしながら話を聞く必要があります。また、近隣住民や地域に詳しい人との面談も有効です。マンションの売買や賃貸を担当するときには、マンションの管理員や管理組合の役員などから情報を得ることも必要なことでしょう。さらに、役所の担当者との面談による聞き取り調査は大変重要ですので、労をいとわず役所に足を運ぶことを心がけます。

### ③ 現地や近隣地域を実際に見聞する方法

現地の見聞が必須であることは言うまでもありません。仲介業者としての基本中の基本動作です。すべての情報は、現場に集約されており、現地を見聞したうえで広く情報収集を行い、さらに問題意識をもって現地を調査するという繰り返しによって、充実した物件調査となります。

全宅保証(以下「本会」)の行っている宅地建物取引業法(以下「業法」)第64の8による「苦情の解決業務」の苦情解決事例、及び業法第64条の6による「弁済業務」の認証事例についてご紹介します。

※全宅保証の業務内容については、紙上研修2012秋号や本会ホームページを参照下さい。

## 1 苦情の解決事例

業法第64条の8により本会が実施する「苦情の解決業務」の対象となる事案は、「会員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情」となっています。それらの苦情のうち、本会の指導や仲裁により「解決」に至った事例について紹介します。

### ●事例1【賃貸借】 申出人：借主 会員：媒介

申出人は、マンション1室を賃借するため、媒介業者の会員に対して、申込金8万円を支払った。しかし、その後申出人は契約申込をキャンセルしたため、8万円の返金を会員に求めたところ、返金されないため、申出人は8万円の返金を求めて苦情解決申出を行った。

▽契約前の預り金であり、本会から会員に対して返金を指導したところ、8万円全額申出人に返金されたため解決に至った。

### ●事例2【賃貸借】 申出人：貸主 会員：媒介

申出人は所有するアパートの入居者の募集を会員に依頼し、会員の媒介により賃貸借契約が成立したが、申出人が広告の依頼をしていないにもかかわらず、広告料として賃料1ヶ月相当分12万6,000円の支払の請求を会員から受けた。申出人は一度拒否するも、半月分6万3,000円でもいいからと言われ仕方なく支払った。しかし、実際に広告を行ったか不明で6万3,000円の費用がかかったことの証明もないことから、その返還を求めるため苦情解決申出を行った。

▽本会より会員へ返金を指導したところ、会員は申出人に6万3,000円を返金したことから解決に至った。

### ●事例3【売買】 申出人：買主 会員：売主

申出人は会員から中古一戸建住宅を1,680万円にて購入した。購入後、建物に傾き等の不具合(瑕疵)があることが判明したため、会員に補修を求めるも、会員が応じないため苦情解決申出を行った。

▽本会の指導により、会員が補修費用として600万円を申出人に支払うことで和解が成立し、支払が履行されたため解決に至った。

### ●事例4【売買】 申出人：買主 会員：売主

申出人は会員から新築建売住宅を2,500万円にて購入する契約を締結し、手付金30万円を支払った。その後、住宅ローン申込が不成立となったことから手付金の返還を会員に求めるも、返還されないため、その返還を求めて苦情解決申出を行った。

▽本会の指導により、手付金30万円が返還されたことから解決に至った。



●事例5【売買】 申出人：買主 会員：媒介

申出人は会員の媒介により、中古住宅を3,886万円にて購入した。購入時、申出人は会員より住宅ローン控除を受けられる物件との説明を受けていたが、購入後、税務署から申請対象外物件であるとして、ローン控除を受けることができなかった。そのため、間違った説明を行った会員に対して、控除を受けられないことによる損害賠償を求めて苦情解決申出を行った。  
▽本会の仲裁により、会員が申出人に50万円を支払うことで和解が成立し、支払が履行されたため解決に至った。

●事例6【売買】 申出人：売主 会員：媒介

平成22年11月、申出人は会員の媒介により土地を売却する契約を締結した。本件土地には古家が建っていたことから、建物を取り壊して更地にして引渡す約定であった。契約後、会員の指示により申出人は平成22年12月中に更地にしたが、更地にしたことにより平成23年度の固定資産税額が上昇した。そこで申出人は、固定資産税評価額の評価日である1月1日以降に更地にするような指示を会員はすべきであったとして、申出人は従前の固定資産税額と比較して増額となった課税額分などの8万6,656円の損害賠償を求めて、苦情解決申出を行った。  
▽本会より、会員に自主解決の指導をしたところ、当事者で和解が成立し、8万6,656円が会員から申出人に支払われたため解決に至った。

●事例7【売買】 申出人：買主 会員：媒介

申出人は会員の媒介により土地550万円を購入する契約を締結した。契約後、本件土地が準防火地域にあることが判明し、住宅の建築において準防火地域の基準に適合させるため申出人は70万円の追加出費が必要となった。準防火地域であることについて重要事項説明書に記載もなく会員から説明もなかったことから、会員にその70万円の損害賠償を求めたところ、会員が応じないため、苦情解決申出を行った。  
▽本会の仲裁で話し合いを重ねた結果、会員が和解金として55万円を支払うことで合意が成立し、実際に支払が履行されたため、解決に至った。

●事例8【売買】 申出人：買主 会員：媒介

申出人は会員の媒介により土地を購入した。契約に先立ち、申出人は会員に地盤について尋ねると、岩盤なので大丈夫との説明を受けた。しかし、購入後実際には地盤改良が必要な土地であることが判明したため、会員に地盤改良費用の支払を求めるため苦情解決申出を行った。  
▽本会の仲裁により和解が成立し、会員から申出人に地盤改良費用相当額の支払が履行されたため解決に至った。

●事例9【売買】 申出人：買主 会員：媒介

申出人は会員の媒介により、新築一戸建住宅を購入した。購入前の媒介業者の説明では、隣地の空き地には一戸建て住宅しか建たないとの説明であったが、入居後1ヶ月もしないうちに、隣地にマンションが建築されることを知った。そこで申出人は、マンション建築を知っていたならば当該土地を購入しなかったとして、媒介業者に200万円の損害賠償を求めるも、応じないことから苦情解決申出を行った。  
▽本会の仲裁により、会員が200万円の損害賠償金を支払うことで和解が成立し、支払も履行されたことから、解決に至った。

## 2 弁済業務の認証事例

弁済業務とは、本会会員の取引の相手方の有する「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権」について、認証限度額の範囲内で、本会が会員に代わり取引の相手方に弁済する業務です。弁済業務の対象となる債権は、宅地建物取引上の債権に限られ、それ以外の取引(金銭消費貸借など)により生じた債権は対象外です。

実際に、本会になされた認証申出事案のなかから認証となった事例を紹介します。  
※債権額や申出内容につきましては簡略化しています。

### ●事例 1【売買】 会員：媒介 申出人：買主

#### ☆媒介業者の注意義務違反が問われた事例

#### ◎事案の概要

平成20年7月、申出人は、会員を媒介業者として、新築アパート(以下「本件物件」)を1,730万円にて購入する契約を締結し、売主に手付金200万円と、会員に媒介手数料33万円を支払った。

申出人は、本件物件を購入する条件として、所有する他のアパート(以下「所有物件」)の売却を条件としており、その旨は会員に伝えたが、重要事項説明書や契約書には、所有物件の売却を条件とする停止条件などの特約を付すことなどの記載はされなかった。

その後、所有物件の売却が進まないことから、申出人は決済を延期してもらっていたが、21年4月頃、売主がもう待てないとして会員を通じ当該契約の解除を求められたことから、申出人は契約を断念し、支払済み手付金200万円と媒介手数料33万円についての返還を会員に求めた。

その後まもなくして、申出人は会員より媒介手数料33万円の返金を受けたが、手付金については一向に返金されないため、直接売主に連絡したところ、売主からは契約延期により自身も損害を被っているとして「手付金は返還しない」旨を言われた。

その後、売主と申出人との間で交渉が重ねられたが、契約は手付金没収による解除とするが、解決金として売主が50万円を申出人に支払うことで和解が成立し、50万円が支払われた。

そこで申出人は、返金を受けられない150万円については、本件売買契約を所有物件の売却を条件とした停止条件付の契約とする旨の契約書への記載を会員が怠ったことに責任があるとして、その損害賠償を会員に求めるため、本会に債権額150万円とする認証申出を行った。

#### 結論 認証150万円

媒介業者には、依頼者の依頼の趣旨に従い、取引が安全に行われ依頼者が不測の損害を被らないよう注意を払う義務がある。本件の場合、資金調達の都合上、申出人は自己所有物件の売却が出来なければ本件物件を購入できないことは会員は承知していたのであるから、所有物件の売却を停止条件とすることを本件売買契約書に明記する義務が明らかに会員には存在したと思われる。しかしながら、会員がそれを怠り、その結果売主との間では手付金没収により契約解除せざるを得ない状況に申出人がなったことについては、会員に責任があり損害賠償義務があると判断される。

なお、申出人と売主との間で50万円の返金を受けることで和解が成立したことについては、本件の場合、契約上は手付金全額を没収されてもやむを得ない状況で、申出人が少しでも損害を少なくするためにとった措置と言え、申出人の勝手な判断により少ない返金額で和解してその結果残りの150万円の返金を受けられなくなったというような状況にはないため、会員に対する損害賠償請求権には影響しないと判断される。

以上により、会員には、媒介責任に基づき、申出人が返還を受けられなくなった手付金の150万円について損害賠償義務があると認められることから、申出債権150万円について認証と判断した。

### ●事例 2【売買】 会員：売主 申出人：買主

#### ☆会員の瑕疵担保責任等が問われた事例

#### ◎事案の概要

平成10年8月23日、申出人は会員から3階建ての新築一戸建住宅を4,050万円にて購入する契約を締結し、翌年1月に引渡しを受けて居住を開始した。

入居後、建物に揺れが発生したため、様々な調査をしていくなかで、平成15年7月に、建物基礎が設計図ではベタ基礎であるところ、実際には布基礎で施工されていることが判明した。建築確認申請や構造計算もベタ基礎として行われていた。

そのため、このままでは強度不足等により建物倒壊の危険性も考えられることから、申出人は会員に問題の対処を求めたところ、会員は非を認め、基礎の修繕案や買取案を提案するも申出人は条件が折合わないことから拒否し、設計図どおりの建物とすることを求め、本会へ苦情解決申出を行った。

本会において仲裁を行うも、和解が成立しなかったことから、申出人は建て替え工事費用2,093万円の弁済を求めため、認証申出を行った。

### 結論 認証1,000万円

建物の非常に重要な部分である基礎についての問題であり、「ベタ基礎」として建築確認や構造計算を受けておきながら、実際には「布基礎」で施工されており、この点は会員の契約したとおりのベタ基礎の建物を引渡さないという債務不履行、または不動産の瑕疵に該当するものであり、売主である会員には申出人に対する損害賠償義務が生じる。

そして、設計どおりの建物とするには、建物を持ち上げて基礎をベタ基礎へと造り直す方法も考えられはするが、本会で検証を依頼した専門業者の所見においても、本件建物が3階建てであることから倒壊のリスクが指摘され現実的ではなく、結局は建物を基礎から造り直して再建築する方法を取らざるを得ないものと判断される。

また、申出人の損害額を考えるにあたり、申出人は本件建物に居住していることから使用利益について考慮すべきか問題となるが、これまで基礎に重大な瑕疵を抱えた安全性の担保されない危険な建物に居住せざるを余儀なくされたというべきであり、「売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として、損害額から控除することはできない」とした最高裁判例(平成22年6月17日判決)などを考慮すると使用利益を損害額から控除するのは適切ではない。

以上により、本件については建物の建て替えが必要であり、建て替え費用は他の専門業者による見積額と比較しても1,000万円を超えることは確実で、申出人には本件会員の認証限度額である1,000万円を超える損害賠償請求権を会員に対して有するものと認められることから、限度額満額の1,000万円について認証と判断した。

#### ●ご質問について

各掲載記事に関するご質問等は、お手数ですが「文書」にて下記まで先までご郵送下さいませようお願い致します(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせて頂いております)。

回答につきましては、執筆者に確認をしたうえでご回答申し上げますので、お時間がかかりますことをご了承下さい。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当

↓過去の「紙上研修」バックナンバーはこちらのURLからご覧になれます

<http://www.hosyo.or.jp/jigyo/shijyo.php>



● 発行人：伊藤 博 ● 編集：(公社)全国宅地建物取引業保証協会 苦情解決・研修業務委員会 ● 発行所：(公社)全国宅地建物取引業保証協会  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3