

書 評



岡本正治・宇仁美咲／著 [詳解] 不動産仲介契約 ～宅建業者必読の書～

岡本正治弁護士は大阪市で開業しておられますが、ご活躍ぶりは、大阪、関西に止まらず広く世に知られています。

当機構も、近畿圏の紛争事例研究会の座長、国土交通省委託の調査研究委員会の委員長をお願いしている他、度々講演をして頂くなど、大変お世話になっています。

その岡本先生が、同じ事務所の宇仁美咲先生との共著という形で、畢生の大作というべき「[詳解] 不動産仲介契約」を刊行されました。書評というのも僭越ですが、ご紹介します。

一言でいえば、文字通り宅建業者必読の書です。「8400円 (!) で891ページ (!) という本を『宅建業者必読』なんて、身びいきも過ぎる」といわれそうですが、全く違います。

岡本先生は、本年3月まで立命館大学法科大学院で教授もされていたこともあってか、記述は、仲介とは何か、いつ仲介契約が成立したといえるのか等について、判例等を踏まえつつ、解釈を明らかにするという非常にオーソドックスなスタイルです。それでいて実務に役立つという点が、この本の特徴です。

第1章から第4章までは、50年以上に及ぶ宅建業法の改定の歴史、制度の解説に当たります。

第5章 不動産仲介契約、第6章 仲介契約の規制等、第7章 仲介業者の義務、第8

章 仲介業者の報酬請求権 となっています。

第7章は、仲介業者の物件の調査・説明が不十分だったためにトラブルが生じたケースが中心で、340ページ (!) あります。

最近2年間に、当機構は両先生からそれぞれご講演頂いていますが、その際のテーマもこの分野でした。我々でも知っているケースもありますが、勿論桁違いの広さ、深さです。世の中の調査・説明関連のトラブルは網羅したといえるでしょう。業者の方も行政庁の方も、5ページにわたる詳細な目次から簡単に該当ケースを探すことができると思います。

第8章は、240ページです (!)。その1割、いや、5ページ分の目次を見るだけで、何十万円かの媒介報酬がきちんと取れる、或いは無駄に払わなくて済む、という非常に重大な成果が得られるはずですよ。

大変な成果をまとめられた両先生にあらためて敬意を表するとともに、当機構もこの本を参考にし、先生方のご指導を引き続き得ながら、消費者や業者をサポートして、不動産のトラブル解決に努めていきたいと思ったところです。

大成出版社 2008年8月刊 891ページ
定価8,400円 (本体8,000円+税5%)
送料実費