

～宅建主任者試験合格者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2015. 2. 1（日）  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にさせていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ……インターネットによる重要事項説明について
- ◆ 行政の動き ……平成27年度国土交通省税制改正要望の結果概要について ほか
- ◆ マーケットの動き ……国土交通月例経済（平成26年12月号） ほか
- ◆ 最近の判例から ……残金決済日における手付解除が認められなかった事例
- ◆ 相談・紛争事例等より ……借家人賠償責任保険について
- ◆ NEXT STEP ……不動産経済研究所 第98回不動産経営者講座「拡

大する不動産投資・インバウンドで新たな成長機会  
を探る」

◆ お知らせ ・ ・ ・ 当機構 第96回講演会のお知らせ

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

### ★インターネットによる重要事項説明について

政府のIT戦略本部（本部長安倍首相）は2013年末国土交通省に対して不動産取引時の重要事項説明や契約書面の電子化を検討するように求めました。インターネットをはじめとした情報通信技術は広く国民に浸透し、電子商取引の増加などを踏まえれば、不動産取引でも情報通信技術を一層活用すべきという指摘は理解できます。他業界を見ても、2001年に金融商品の契約書面が電子化、昨年は一般用医薬品全てのネット販売が可能になりました。

重要事項説明等の電子化については、主にIT関連企業約700社で作る新経済連盟などIT業界に待望論がある一方、不動産業界や消費者サイドからは、重要事項の理解不足などによりトラブルが増えるのではないかと導入に慎重な声が多いようです。このため、国交省において2014年4月に「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」が開催され（当機構も委員として参加。）、喧々諤々の議論を経て、近く報告書が公表されるようです。前回の検討会の取りまとめ案や各種報道によると、まずは賃貸借契約、法人間取引に限り、事前登録を受けた宅建業者がテレビ電話を使って希望する依頼者との間で社会実験として試行してみようかという内容です。2年程度の実験の結果検証を経て、必要な対応策をとるなどして問題ないと判断される場合は、賃貸借契約及び法人間取引に限り本格運用に移行するとされ、概ね妥当な結論であると考えられます。

言うまでもありませんが、住宅などの不動産は高額かつ生活や仕事の基盤となるものであり、これから不動産を買おう、借りようとする方々にとって、その不動産がどういうものであるのか、契約はどうなるのかを十分理解して判断する必要があります。そしてその内容は、売買で言えば、都市計画や建築基準上どのような建築制限や用途制限があるのか、接道は公道なのか私道なのか、どのような場合に契約の白紙解除ができるのか、どの程度の瑕疵があるのか。賃貸借で言えば、ライフラインや台所などの設備はどうなっているか、抵当権などが設定されていないかなど、一般の消費者には容易にわからない事項にあふれています。そこで、宅建業法は、売買や賃貸借の仲介等を業として行う業者を免許制とし、

買主や借主向けの重要事項説明書を作らせ、取引主任者と呼ばれる資格者に説明させることで、一般の消費者などにしっかりした判断をしていただこうとしているわけです。それでも、実際の入居後、自分の想像していたものと異なっている、それなら契約しなかった、説明されていないなどとして宅建業者や行政庁に苦情を申し立てる例は後を絶たず（2013年度国交省調査「宅地建物取引における主な苦情・紛争相談の件数」で重要事項説明等についての苦情が売買、売買の媒介、賃貸借の媒介いずれもトップを占めています。）、宅建業者としても依頼者と対面して説明することで、本当に理解しているか確認しておきたいわけです。メールや郵送で送ってハンコが押されて返ってきても、本当に相手を読んで理解しているかわかりません。対面による説明は時代遅れと言われるかもしれませんが、「あえてアナログな方法を採用している。」ということもできるでしょう。

アマゾンや楽天などが行う一般の電子商取引の場合は、商品をネット上で確認し、手元に届いて初めて現物を見るわけですが、これを簡単に不動産売買や賃貸借にあてはめてよいでしょうか。おそらく消費者にとっては、契約をして鍵をもらうまでは楽でしょう。しかし、実際に現物を見たら考えていたものと異なるというケースは容易に想像できます。また、不動産の場合、金額が大きいだけでなく、一度契約してしまうと簡単に契約解除できません。無理に契約解除すれば売主から例えば代金の2割程度の違約金を求められますし、賃貸借の場合は借主からの解約申し入れの日から例えば30日分の賃料支払いが求められるでしょう（仲介手数料も返りません。）。その時になって、ネットだけでなく自分の目で見ておけばよかった、重要事項説明書や契約書をきちっと読んで業者さんにもっと質問しておけばよかったと後悔することになるでしょう。不動産に限ったことではないでしょうが、安易に契約して「失敗した」では済まされないのです。当機構も、消費者に対して重要事項説明をよく聞いて何でも質問すること、必ず内覧をすることなどをアドバイスしています。

問題の本質は、宅建業法35条が義務付ける本番の重要事項説明をネットでできるかどうかということよりも、重要事項説明書を早めに交付するなどして相手方にじっくりと検討する機会を与えているかどうかということではないでしょうか。古くて恐縮ですが2006年に発表された「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会報告書」によると、回答した宅建業者の56.4%が重要事項説明を行う日以前に重要事項説明書（その「案」を含む。）を交付しているとし、そのうちの7割以上が3日以上前に交付しているとのこと。この場合、相手方はその重要事項説明書をじっくりと読んで質問する機会が増え、本番の重要事項説明もスムーズに行われ、その後のトラブル防止につながる可能性が高まるでしょう。このような事前交付においてITを積極活用することはむしろ必要と言えますし、この部分については何ら宅建業法の規制はありません。現に、相手方の要望に応じて重要事項説明書案文等をメールなどで事前交付している業者さんも珍しくないと聞きます。ネットの活用によって忙しい消費者も気軽に問い合わせができる、契約日当日の重要事項説明を長々聞くより理解度は深まるはずだというIT賛成派の主張

はこういうところにこそあてはまると思います。

重要事項説明の事項、特に登記の内容などは最新のものが必要ですし（急に抵当権等が設定されたなど）、相手方の要望で追加調査を行って重説備考欄に書き込むこともあることなどを考えれば、完全な重要事項説明書を事前交付するのが困難な場合もありますが、都市計画、建築基準関連など広告時点ですでに出来上がっている部分などについては事前にメールなどで相手方に送付し、問い合わせも自社サイトの画面操作で受け付けるといった工夫をしていけば、相手方の理解も深まりますし、本番の重要事項説明もスムーズに行われると考えます。

不動産取引とITについては決して水と油ではなく、相手の理解を高めるためにITをいかに活用するかと言う観点が重要で、本番の重要事項説明をITで行えるようにするか、法改正をするかという議論の前に、ITを利用してできることはたくさんあると感じます。今後の社会実験などを通じて、消費者の利益を損なうことなく不動産取引が活発になるような方向性が示されることを期待しています。

（注）ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会最終とりまとめは平成27年1月30日に公表されました。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《平成27年度国土交通省税制改正要望の結果概要について》★☆☆

国土交通省は、平成26年12月30日、平成27年度税制改正大綱が決定されたことに伴い、国土交通省の要望事項に関する結果概要について、とりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08\\_hh\\_000083.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000083.html)

★☆☆《「平成26年度歴史的風致維持向上推進等調査報告会」の開催について》★☆☆

国土交通省都市局では、歴史的風致や景観を形成する町家等の建造物を保全・活用するため、その隘路となっている資金や人材の確保、修理工法等の技術的知見の確立といった共通課題について、課題を抱える地域を対象として実証等により解決策を導き出す取組の提案を募集し、優れた取組提案を選定して応募者へ調査を委託しています。

平成26年度は、全国10地域で取組が実施されており、この調査結果の報告会をテーマごとに分けて3部制で下記のとおり開催することになった旨公表しました。

【日時】平成27年2月6日（金）10：00～16：30

【場所】三田共用会議所 3階大会議室

東京都港区三田二丁目1番8号

【テーマ】 第1部：民間資金の導入による町家等の歴史的建造物の修理・活用等の促進

第2部：広域的な歴史まちづくりの専門家組織の育成

第3部：伝統工法と現代工法の組合せによる歴史的建造物保全システムの構築

【主催】 国土交通省都市局公園緑地・景観課

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10\\_hh\\_000183.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10_hh_000183.html)

★☆☆《省エネ住宅に関するポイント制度の内容について》☆☆

国土交通省は、平成26年12月27日に閣議決定された「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」に盛り込まれた省エネ住宅に関するポイント制度について、制度内容を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000559.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000559.html)

★☆☆《住宅金融支援機構のフラット35Sの金利引き下げ幅の拡大等について》☆☆

平成26年12月27日に閣議決定された「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」において「住宅金融支援機構のフラット35Sの金利引下げ幅の拡大等について」が位置づけられました。

本施策は、住宅金融支援機構のフラット35等を通じて、住宅取得者等の住宅ローンに係る負担を軽減することにより需要を喚起し、住宅投資の拡大を図ろうとするものです。

施策の概要は、以下のとおりです（別添参照）。

- フラット35Sの金利引下げ幅の拡大  
省エネルギー性等に優れた住宅の取得を促進するフラット35Sについて、当初5年間又は10年間の金利引下げ幅を現行の0.3%から0.6%に拡大。
- フラット35（買取型）の9割超融資の金利引下げ  
フラット35（買取型）の9割超融資について、9割以下の融資に上乗せされている金利の引下げを実施。
- 住宅融資保険事業の保険料率の引下げ  
民間金融機関の住宅ローンが事故となった場合に民間金融機関に保険金を支払う住宅融資保険について、保険料率の引下げを実施。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house01\\_hh\\_000071.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000071.html)

★☆☆《「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推

進に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整理に関する政令」について  
(閣議決定)》★☆

国土交通省は、標記政令について、平成27年1月9日、閣議決定された旨公表しました。  
詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03\\_hh\\_000852.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000852.html)

★☆☆《中央建設工事紛争審査会紛争処理状況について（平成26年度第3四半期）》★☆☆

建設工事紛争審査会は、建設工事の請負契約に関する紛争を裁判によらずに簡易・迅速・  
妥当に解決するために、建設業法に基づいて設置されている裁判外紛争処理機関です。

国土交通省は、標記の紛争処理状況について公表しました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01\\_hh\\_000040.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000040.html)

★☆☆《(お知らせ) エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業（住宅エコポイン  
ト事業）の実施状況について（平成26年12月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成26年10月～12月の同事業（住宅エコポイント及び復興支援・住  
宅エコポイント）の実施状況についてとりまとめて公表しました。なお、復興支援・住宅エ  
コポイントのポイント発行申請の期限は平成26年10月末（被災地は11月末）ですが、  
事務局の審査等を経て期限以降もポイントが発行されています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000562.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000562.html)

★☆☆《建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令及び建  
築基準法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令について》★☆☆

国土交通省は、標記政令について、平成27年1月16日に閣議決定された旨公表しま  
した。

閣議決定：平成27年1月16日（金）

公 布：平成27年1月21日（水）

施 行：平成27年6月 1日（月）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000526.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000526.html)

★☆☆《建築士法施行令及び建築基準法施行令の一部を改正する政令及び建築士法の一部を  
改正する法律の施行期日を定める政令について》★☆☆

国土交通省は、標記政令について、平成27年1月16日に閣議決定された旨公表しま  
した。

閣議決定：平成27年1月16日（金）

公 布：平成27年1月21日（水）

施 行：平成27年6月25日（木）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000527.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000527.html)

★☆☆《昇降機等に係る事故調査報告書の公表について》★☆☆

国土交通省は、この度、社会資本整備審議会昇降機等事故調査部会（部会長：向殿政男 明治大学名誉教授）において、下記の事故調査報告書がとりまとめられ、社会資本整備審議会の議決として公表しました。

記

- ・「東京都内エスカレーター事故調査報告書」

事故発生日：平成20年8月3日

- ・「栃木県内エレベーター事故調査報告書」

事故発生日：平成24年6月30日

- ・「神奈川県内コースター事故調査報告書」

事故発生日：平成26年3月19日

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000525.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000525.html)

★☆☆《平成26年度木造建築技術先導事業の採択プロジェクトの決定について（第2回募集分）》★☆☆

再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献するため、先導的な設計・施工技術を導入する大規模木造建築物の建設に対し、その費用の一部を補助する「木造建築技術先導事業」について、平成26年10月24日（金）から11月25日（火）までの間にプロジェクトを公募したところ、7件の応募提案がありました。

国土交通省は、その後、学識経験者で構成される「木造建築技術先導事業評価委員会」の評価を経て、別紙1、2のとおり3件の採択プロジェクトを決定した旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000565.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000565.html)

★☆☆《「平成26年度 第2回 建築物省エネ改修等推進事業」の提案募集の開始について》

★☆☆

国土交通省は、標記事業について提案募集を開始することとした旨公表しました。

応募期間：平成27年1月20日（火）～平成27年2月12日（木）※消印有効

本事業は、建築物ストックの省エネルギー改修等を促進するため、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存建築物ストックの省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るものです。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000568.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000568.html)

★☆☆《「長期優良住宅化リフォーム推進事業」におけるインスペクター講習団体の募集に係る情報提供について》★☆☆

国土交通省は、平成26年度補正予算案（平成26年1月9日閣議決定）に盛り込まれた「長期優良住宅化リフォーム推進事業」におけるインスペクター講習団体の募集について、情報提供いたしました。

本募集については平成26年度補正予算成立後に内容を確定し、周知する予定ですが、広く周知を図るため現時点の具体的な内容についてお知らせしています。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000567.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000567.html)

★☆☆《都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況について（平成26年12月末時点）》★☆☆

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度については、平成24年12月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成26年10月、11月、12月の認定状況について、調査した結果をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000570.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000570.html)

★☆☆《住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について～平成26年9月30日の基準日における届出手続の受理状況～》★☆☆

国土交通省は、標記の住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について公表しました。

平成26年9月30日の基準日にあたり、住宅瑕疵担保履行法が施行された平成21年10月1日から当該基準義までの間に、新築住宅を引き渡した実績があるとして届出がなされた事業者は、建設業者が56,114事業者、宅地建物取引業者が14,054事業者の計70,168事業者でした。なお、平成26年4月1日から今回の基準日までの間に引き渡された新築住宅は380,084戸で、このうち、建設業者による引渡は283,218戸（21,549事業者）で、宅地建物取引業者による引渡は96,866戸（5,719事業者）となっています。



詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000569.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000569.html)

★☆☆《今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第一次答申）～社会資本整備審議会～》★☆☆

国土交通省では、平成26年10月27日に社会資本整備審議会議長（会長：福岡捷二 中央大学研究開発機構教授）に対し、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」の諮問を行い、建築分科会（分科会長：久保哲夫 東京大学名誉教授）及び同建築環境部会（部会長：深尾精一 首都大学東京名誉教授）において審議が行われてきたところですが、今般、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第一次答申）」をいただきましたので公表いたしました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000571.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000571.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《国土交通月例経済（平成26年12月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年12月号）」を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000064.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000064.html)

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.62 January 2015》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.62 January 2015 を発表しました。

[http://j-reit.jp/download/ares\\_jreitreport\\_201501\\_62.pdf](http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201501_62.pdf)

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成26（2014）年12月》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産市場動向マンスリーレポート平成26年12月分を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/10968>

★☆☆《全国地価動向マップ（商業地・住宅地）》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、標記の全国地価動向マップ（商業地・住宅地）（2015年1月1日現在）を公表しました。

[http://www.reinet.or.jp/?page\\_id=366](http://www.reinet.or.jp/?page_id=366)

★☆☆《「不動産研住宅価格指数」11月値の公表について》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2015年1月27日に「不動産研住宅価格指数」11月値を公表いたしました。

不動産研住宅価格指数のうち首都圏総合は83.91ポイント（前月比1.08%）で3ヶ月連続上昇、地域別では、東京が91.00ポイント（前月比0.91%）で3ヶ月連続上昇、神奈川81.32ポイント（前月比1.55%）で2ヶ月連続上昇、千葉65.39ポイント（前月比0.71%）で2ヶ月連続上昇、埼玉68.17ポイント（前月比1.50%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2015/01/5b6d9b606ffa9501c09865aa948f1ab7.pdf>

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成26年10月分速報）》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数（住宅）（平成26年10月分速報）を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03\\_hh\\_000187.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000187.html)

★☆☆《首都圏のマンション・建売市場動向－2014年12月度－》★☆☆

★☆☆《近畿圏のマンション市場動向－2014年12月度－》★☆☆

★☆☆《首都圏のマンション市場動向－2014年のまとめ－》★☆☆

★☆☆《首都圏の建売住宅市場動向－2014年のまとめ－》★☆☆

★☆☆《近畿圏のマンション市場動向－2014年のまとめ－》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、標記の各市場動向（2014年12月度及び2014年のまとめ）を公表しました。

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/195/s201412.pdf>

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/194/k201412.pdf>

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/193/s2014.pdf>

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/192/t2014.pdf>

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/191/k2014.pdf>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

## ○残金決済日における手付解除が認められなかった事例

土地の売主が残金決済の場で手付解除の意思表示をした買主に対し、当該手付解除は売主の履行の着手後に行われたものであり、手付解除は認められないとして、債務不履行による契約解除を主張し、売主が売買契約の違約条項に基づく違約金と受領済金員の差額の支払を請求した事案において、売主の主張が認容された事例（東京地裁 平成 25 年 9 月 4 日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

本件は、不動産売買契約は締結したが購入について家族の同意が得られず、契約解除を考え始めた買主 Y（被告）が、決済日直前の仲介業者との打合せにおいて手付解除ができると誤解し、残金決済日当日、決済の場で手付放棄による契約解除の意思表示したところ、売主 X（原告 不動産業者）が履行に着手していることを理由にこれを認めず、最終的に X が Y の債務不履行を理由に契約を解除し、Y に対し違約金と受領済金員との差額の支払いを請求した事案である。

Y は、①手付金相当額で補填可能な実損しか生じない行為は履行の着手とは言えない、②仲介業者が介在したとしても、売主業者には違約金に関する説明義務があるが、X はこれを果たしていない、③所有権移転時に抵当権を同時抹消すること（以下「同時処理方式」という。）でリスク回避を図ったこと、対象物件を第三者に売却し利益を上げたこと、違約金の説明がなかったこと等を理由に、違約金請求が信義則違反又は権利濫用となる等主張したが、いずれも認められず、X が根抵当権者、司法書士と共に決済に必要な書類一式を持参し残金決済の場に赴いている点は履行の着手と認められるとして X の請求を認容した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、X の請求を認容した。

#### ①手付解除の有効性に対する判断

・・・本件手付解除条項において、原告及び被告は、その相手方が本件売買契約の履行に着手するまでは、互いに書面により通知して本件売買契約を解除することができることとされているところ、この「履行に着手」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なし、又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場合をさすと解するのが相当である

（昭和 40 年 11 月 24 日最高裁大法廷判決参照）。

本件において、被告は、原告から本件売買契約の決済日を前倒しする旨の申入れを受け、本件売買契約の残代金の支払、所有権移転及び根抵当権抹消各登記手続、並びに本件土地の引渡しを行う決済日を平成 24 年 3 月 27 日とすることに同意したことから、原告は、前記各手続を行うための準備をして、同日、本件土地の登記簿謄本、印鑑証明書、所有権

移転登記手続等のための委任状、測量図面、国税の精算書、資格証明及び領収書等を準備して本件決済場所に赴いたこと、同日、原告から依頼を受けた本件土地の根抵当権抹消登記手続に必要な書類等を持参した根抵当権者であるM銀行の担当者並びに原告が本件土地の所有権移転及び根抵当権抹消各登記手続を委任した司法書士も本件決済場所に赴いたことが認められ、これらは、客観的に外部から認識し得る本件売買契約の所有権移転及び根抵当権抹消各登記手続並びに本件土地の引渡義務の履行の提供と認めることができる。

被告は、原告が前記履行の提供をした状態において、原告に本件売買契約を解除したい旨を伝えたというのであるから、原告は、被告が手付解除の意思表示をする前に、履行の着手をしたと認められる。

なお、被告は、手付金相当額ではてん補できない不測の損害を生じさせない行為は、履行の着手には当たらないと主張するが、履行の着手後に、履行の着手をした相手方に対する手付解除が許されないのは、履行の着手に要した費用の損害をてん補するためだけではなく、契約が履行されるものとして行動した者の期待を保護し、売買契約が履行されなかったことによって不測の損害が生じ得ることを防止するためであるから、履行の着手の有無は、手付解除の意思表示をするまでの相手方の行為から客観的に判断すべきであり、結果として、手付金相当額を超える損害が生じたか否かを判断基準とすべきではないと解するのが相当である。

#### ②原告の説明義務違反の有無に対する判断

(Yは仲介業者から、違約金について説明を受けたと認められる以上、Xが業者であったとしても、改めてその内容を説明する義務はなく、解除意思表示の際も同様に解されるとして、被告の主張は採用されなかった。)

#### ③信義則違反・権利濫用の有無に対する判断

(同時処理方式自体は本件売買契約に反する担保権抹消登記手続き方法とは言えないこと、本件ではXの違約金に関する説明義務がないこと、宅建業法上の規定に照らしても売買金額の20%の違約金が過大とは言えないことを踏まえ、本件違約条項に基づく違約金請求が信義則違反や権利濫用に該当し許されないとは認められないとした。)

### 3 まとめ

本件は、売主の履行の着手が認められた事例である。売主は必要な準備を整えて決済の場に臨んだのであるから、履行の着手として争いようのない内容であり、当判決の判断は疑問の余地のないものと言える。当然の結果であるが今後の参考としていただきたい。

本件では、決済前日に買主が買側業者に対し、「本契約を解除した場合に手付金以外に費用が掛かるか」との質問を行い、解約意思があると思しなかった担当者が、「手付金以外に必要な」と回答したことが認定されている。担当者が買主の意向を認識し得なかった点はやむを得ないが、決済日前日の段階で売主側の履行の着手による手付解除の制限について全く言及していない点には疑問を感じる。手付解除の制限について言及しておけば、

買主はそれを踏まえて判断したであろうし、本件もここまでの争いにならず、媒介業者としても無用な争いに巻き込まれず済んだと思われる。同様の事案を扱う場合には十分ご注意ください。

なお、本件では抵当権の同時処理方式について「本件売買契約における担保権抹消登記手続は所有権移転の時期までに行うとされており、所有権移転は売買代金の支払がなされたときとされていることから、同方式が本件売買契約に反するものとはいえない。」としている。同時処理方式について疑問を感じていた方には参考となる意見と思われるので加えて紹介しておく。 (担当：齊藤)

※本事例は当機構機関誌RE T I O最新号に掲載された16判例からの抜粋です。その他の判例についてはRE T I O最新号でご覧いただけます。

---

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

---

<相談事例>

賃貸借契約に際し、借家人賠償責任保険に加入はしないといけなかったのかといった相談や、もらい火をして被害を受けた方から被害に対する請求についての相談がありますので、もし賃貸物件で借借人の部屋から火事が発生し、消火のための放水により、他の借借人の部屋に被害が及んだケースを例にとり、原則的な内容を確認すると、次のようになります。

日本は木造家屋が多く、火事となった場合被害が甚大となる可能性があり、それに伴う損害賠償を失火者に負わせるのは過酷であることを考慮して、一般不法行為の特則としてできた特別法が失火責任法です。

民法第709条(不法行為による損害賠償)では、故意又は過失によって他人の権利や法律上保護される利益を侵害した場合、損害賠償責任を負うことが規定されていますが、失火責任法では、失火者に重大な過失がない場合は民法第709条を適用しない、つまり、損害賠償責任が免責されることとなりますので、法律上、失火元の借借人は、重過失がない場合に限りませんが、他の借借人に対し損害賠償をする義務を負いません。

一方、賃貸人も失火元の借借人に損害賠償を請求してきてと思いますが、失火責任法は債務不履行責任には適用されないという最高裁判例があり、借借人には、賃貸借契約に基づく民法400条(特定物の引渡しの場合の注意義務)が適用されるため、失火元の借借人は賃貸人に対し損害賠償責任を負うこととなります。もし借家人賠償責任保険に加入していない

場合、貸貸人からの請求に自費で対応せざるを得なくなり、高額な負担を強いられることとなりますので、同保険に加入しておくことが賢明と思われます。

なお、失火元の賃借人の責任範囲については、賃借部分と不可分一体の部分に生じた損害についても賠償責任を負うとする判例もあり、弁護士等相談しながらの対応が必要でしょう。

(不法行為による損害賠償)

第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

失火の責任に関する法律

民法第709条の規定は失火の場合には之を適用せず但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限に在らず

(特定物の引渡しの場合の注意義務)

第400条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

(担当：室岡)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《不動産経済研究所 第98回不動産経営者講座「拡大する不動産投資・インバウンドで新たな成長機会を探る」》☆☆

株式会社不動産経済研究所は、以下の概要にて、セミナーを開催致します。

日時：2015/02/16 (月) 10:00～16:35

2015/02/17 (火) 10:00～16:35

会場：全社協・灘尾ホール

主催：株式会社不動産経済研究所

受講料：一般：¥50,000 (税込¥54,000)

申込方法、セミナー詳細等につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=13>

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《当機構 第96回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構（一般財団法人不動産適正取引推進機構）は、以下の概要にて、第96回講演会を開催致します。

日時：平成27年2月20日（金）午後2時～4時

会場：住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）本店1階 すまい・るホール  
東京都文京区後楽1丁目4番10号

演題：「急増する空き家の実態と空き家対策特別措置法の果たす役割」

講師：株式会社富士通総研 経済研究所

上席主任研究員 米山 秀隆（よねやま ひでたか）氏

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

\*\*\*\*\*

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

\*\*\*\*\*