

として、仲介業者の調査説明義務違反が否定された事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 建物の付属物の持ち出しについて
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産経済研究所 セミナー リート・CRE時代の病院ソリューションとシニアビジネス展望
- ◆ お知らせ . . . ARE S 特別セミナー 不動産におけるサステナビリティーGRES Bと環境不動産 ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★シェアハウスとシェアリングエコノミー

先月6日、米国ウーバーテクノロジーの日本法人が今年2月に福岡市で始めた一般ドライバーによる送迎事業「ライドシェア」の検証実験を打ち切ったと発表しました。国土交通省は、同事業が無許可でタクシー業を行う「白タク」行為を禁じた道路運送法に違反するおそれがあるとして中止を指導してきたそうです。

このウーバーという会社は、我が国では聞きなれませんが海外では急速に利用を伸ばしており、その主要なサービスは、利用者が同社のサイトに申し込むと、同社に登録されたドライバーの自家用車が迎えに来てくれる、料金はスマホで支払うというものです。既存タクシー業者と連携して配車するインターネットサービスは我が国にもありますが、ウーバーが海外で行っているサービスは、登録ドライバーは自家用車は持っているが一般乗用旅客自動車運送事業許可のような資格を取得しているとは限らないという点が異なります。世の中には車も免許も運転経験も有しており、空いた時間を利用して自ら運送サービスを提供して副収入を得ようという方々がたくさんいる一方で、なかなかタクシーがつかまらないと不満をもつ利用者もおり、双方のニーズをネット上でマッチングさせるビジネスはよくわかります。しかしながら、昨年12月にインドで同会社の登録ドライバーが乗客に暴行を働き、ドライバー審査はきちんと行われているのかなど強い批判を浴びました。地域によってはその営業を禁止したり制限したりするケースもあるようです。

当面使う予定のない所有物を貸し出して、お互いに利益を得ようとする消費者行動については、学生の下宿やカーシェアリングなどの形態がありましたが、インターネットの普及・発展によって、ITに強い業者がネット上で様々な需給を素早くこまめにマッチングすることができるようになり、潜在的なニーズを刺激した結果、このようなネット上のマッチングビジネスは世界中で急速に成長し、「シェアリングエコノミー」と呼ばれ注目を集

めています。英エコノミスト誌 2014 年 4 月 26 日号によりますと、先の配車サービス（ウーバーやリフト、ブラブラカーなど。）以外にも、特に存在感を増しているのがネット上で空き部屋を一般から募り旅行者等とマッチングさせるエアビーアンドビーという会社です。2008 年にサンフランシスコで創業され（サンフランシスコは家賃が高いことで有名です。）、日本を含む世界 193 か国で約 90 万物件を紹介しているそうです。今まで収益を生まなかった空き部屋を貸し出して副収入を得たいという方々だけでなく、安く住めるホテルや住居を探す借り手をも刺激しているのでしょう。ただ、これもウーバーの場合と同じように、ホテルとどう違うのか、衛生面・安全面は大丈夫なのか、旅館業規制はかけないのか、ホテル税を払わなくていいのかなどの批判があり、同社は対応を急いでいるようです。

空き部屋を貸すという発想は、例えば下宿のように我が国にも古くからあり、キッチン、リビング、風呂などは賃貸人や他の賃借人と共同で使用するわけですが、これは、近年都市部を中心に増え続けているシェアハウスを連想させます。そのままでは収益を生みにくい建物を改造し、キッチンなどは共用とすることで家賃を安くし、ネット上でこまめに貸し出す。シェアリングエコノミーの一種とも言え、こういうビジネスはまだまだ伸びる可能性があります。

ただし、シェアハウスを巡るトラブルも当機構に寄せられています。一部ご紹介すると、インターネットを見て契約して申込金を払ったが、実際行ってみたらとんでもない物件であり、解除しようとしたら高額の違約金を請求されたというケースです。シェアハウスについては、事業者が、仲介業者を介さず直接貸し出すか、サブリースの形で貸し出す場合が多いと聞きます。単に不動産を賃貸する行為には宅建業法の規制はかかりません。消費者としては、シェアハウスの貸主が事業者か否かも考慮して、消費者契約法違反とか説明義務違反などを争うことになるでしょう。

また、日本シェアハウス・ゲストハウス連盟の調査によると、シェアハウスの入居時契約形態については 84.0%のシェアハウスが定期借家契約とし、1 か月以上 6 か月未満が 33.3%、6 か月以上 1 年未満が 31.7%となっています。シェアハウスといえども賃料と引き換えに不動産を貸し出すわけですから、期間や形態にかかわらず借地借家法がかかります。共同生活にふさわしくない入居者と契約を更新しない場合を想定して普通借家でなく定期借家契約にしていると推測されます（さらに言えば期間 1 年未満の定期借家契約が多いのは、期間 1 年以上の定期借家契約については、期間満了 1 年前から 6 月前までの間に契約終了の旨を賃借人に通知する必要があるためでしょう（借地借家法 38 条 4 項）。）。ただし、定期借家契約である以上、普通借家のような法定更新の制度はなく、期間満了の際は再契約となりますから、再び契約するかどうか、賃料をどうするかなどは家主側に決める権限が出てきます。シェアハウスに入居したが 1 年後に高い家賃を求められたという苦情もあるようですからこの点にも気を付ける必要があるでしょう。

先の英エコノミスト誌は規制緩和の重要性を標榜する老舗経済誌ですが、シェアリングエコノミーは社会のニーズを反映した成長性が高い分野であるから一律にこれを抑圧する

のは適当でないが、参入業者に守らせるべき最低限のルールを模索する必要があると述べています。シェアハウスを提供される方々は、良好な住環境に配慮するのはもちろん、借り手に対して宅建業法に準じた重要事項説明を適切に行っていただきたいものです。トラブルが生じれば、民事上貸主の説明義務違反等を問われる可能性も高く、ひいてはシェアハウスのイメージ悪化にもつながるでしょう。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成26年12月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人住宅性能評価・表示協会事務局が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成26年10月、11月、12月の実績（速報値）について調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000579.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について（平成26年10～12月分）》★☆☆

国土交通省は、平成26年10月～12月分（第4四半期）の確認済証の交付件数及び建築確認の申請件数等の状況を国土交通省においてとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000536.html

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、建築士法第10条第1項の規定に基づき、別紙のとおり、一級建築士に対して、北海道開発局長、関東地方整備局長、中部地方整備局長及び九州地方整備局長による戒告処分がなされた旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000538.html

★☆☆《東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料の大臣認定不適合等について》★☆☆

国土交通省は、東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料である「東洋ゴム工業製高減衰ゴム系積層ゴム支承」について、[1]大臣認定の内容に適合しない製品を販売していたこと（大臣認定不適合）、[2]不正な申請書を提出し建築基準法に基づく性能評価・大臣認定を受けていたこと（大臣認定不正取得）が判明した旨、同社から国土交通省に報告があった旨公表し

ました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000539.html

★☆☆《住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会報告書とりまとめについて》★☆☆

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律附則第5条において、「法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずる」こととされていることを受け、国土交通省では、当該検討を行うための組織として住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会を設置し、全5回の委員会を開催しました。

国土交通省は、今般、本委員会の報告書がとりまとめられた旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000583.html

★☆☆《個人住宅の賃貸流通の促進に関する調査報告について～借主の意向を反映して改修を行うD I Y型賃貸借の活用に向けて～》★☆☆

個人の所有する住宅につき賃貸住宅としての流通を促進することを目的として、平成25年度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」をとりまとめ、貸主が修繕を行わず借主が自費で修繕やD I Yを行う借主負担型の賃貸借契約に係る指針を整備したところです。

一方、借主の意向を反映した改修を行う賃貸借契約（D I Y型賃貸借）については、以下の有用性や課題が考えられます。

- ・自分好みの設備設置や模様替えを実施できることは、借主にとっては居住の快適性の確保、貸主にとっては長期契約への契機となり、既存ストックの有効活用につながる
- ・大規模な改修の場合、借主個人での工事資金調達は困難な場合がある
- ・賃貸の新しい契約類型であり一般的普及のために考え方を整理する必要がある

このため、実際の事業を調査するとともに、D I Y型賃貸借を活用するにあたり、資金調達の方法や協議・合意すべき内容についての考え方を整理し、報告書としてとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000098.html

★☆☆《東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料の大臣認定不適合に係る建築物（庁舎、病院、複合施設）について》★☆☆

国土交通省は、3月13日に公表いたしました「東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料の大臣認定不適合等について」の対象となる建築物のうち、庁舎、病院、複合施設について、下記のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000540.html

★☆☆《東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料の大臣認定不適合に係る建築物（庁舎、病院、複合施設）について》★☆☆

国土交通省は、3月13日に公表いたしました「東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料の大臣認定不適合等について」の対象となる建築物のうち、庁舎、病院、複合施設について、下記のとおり公表しました（民間の病院を1棟追加しています）。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000542.html

★☆☆《積層ゴム支承に係る構造方法等の認定に関する実態調査について》★☆☆

国土交通省は、平成27年3月19日付けで、「積層ゴム支承に係る構造方法等の認定に関する実態調査」を別紙のとおり発出した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000543.html

★☆☆《建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案について》★☆☆

国土交通省は、標記法律案について、平成27年3月24日（火）に閣議決定されたとして、その関係資料を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000584.html

★☆☆《東洋ゴム工業(株)の免震材料についての不正の疑いの報告について》★☆☆

3月24日（火）、東洋ゴム工業(株)より国土交通省に対し、3月13日（金）に公表した大臣認定不適合55棟以外の免震材料についても不正があった疑いがある旨の報告がありました。

具体的には、東洋ゴム工業(株)の調査において、55棟の免震材料について根拠のない数値を採用したとされる担当者が、これ以外の免震材料についても不正な補正を行っていたとの疑いが把握されたとのことです。

このため、国土交通省は、東洋ゴム工業(株)に対し、速やかに事実関係の調査を行い、報告を行うとともに、対象建築物の所有者に対し迅速、かつ、丁寧に説明を行うように指示をしました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000544.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）の本格運用の開始等について》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数(住宅)の本格運用の開始等について公表しました。
○2012年8月より試験運用を行ってまいりました不動産価格指数（住宅）については、「不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会」における検討及び改善を重ね、今般、本格運用に移行することとなりました。

○また、住宅地指数及び戸建住宅指数については、東京都は1984年4月から、愛知県及び大阪府は2000年4月からの長期時系列の指数を公表するとともに、主に中古住宅の毎

月の取引件数及び取引面積を示す「不動産取引件数・面積（住宅）」の公表を開始致します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000193.html

★☆☆《「建設業フォローアップ相談ダイヤル」の開設について》★☆☆

国土交通省では、今般、専用のダイヤル回線による相談窓口「建設業フォローアップ相談ダイヤル」を全国10の地方整備局等に新たに開設し、発注者には言いにくいことや、公共工事の施工現場で事業者が直面する困難な実態などについて、元請事業者、下請事業者など様々な立場の事業者から現場の生の声を聴かせていただくこととしました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000319.html

★☆☆《大臣認定不適合の免震材料を用いた建築物の構造安全性の検証に関する東洋ゴム工業(株)による報告について》★☆☆

国土交通省では、平成27年3月13日（金）、東洋ゴム工業(株)に対して、大臣認定不適合が判明した免震材料を用いた55棟の建築物について、速やかに構造安全性の検証を実施し、国土交通省に報告するよう指示していたところです。

3月25日（水）、同社より、「55棟全ての建築物について、震度5強程度の地震に対して十分な耐震性を有しており、倒壊するおそれはない」（うち17棟については、震度6強から7程度の地震での検証により震度5強程度での地震での検証を省略）との報告がありました（別添1参照）。

国土交通省では、この報告内容について第三者機関に評価を行わせた結果、次のような見解を得るとともに、これを踏まえて同社に対して次のとおり指示した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000545.html

★☆☆《東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料の大臣認定不適合に係る建築物（庁舎、病院、複合施設）について》★☆☆

国土交通省は、3月13日に公表しました「東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料の大臣認定不適合等について」の対象となる建築物のうち、庁舎、病院、複合施設について、下記のとおり公表しました（民間の病院を更に1棟追加しています）。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000546.html

★☆☆《マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令の公布について》★☆☆

国土交通省は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則が下記のとおり改正されることとなった旨公表しました。

1. 背景

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第63条等

においては、管理業務主任者は、マンションの区分所有者等に管理業務主任者証を提示しなければならないとされている。管理業務主任者証の記載事項については、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号。以下「規制」という。）第74条第1項において、管理業務主任者の住所、登録番号、登録年月日等が規定されている。

今般、管理業務主任者の個人情報保護が必要であることから、規則について所要の改正を行う。

2. 概要

(1) 管理業務主任者証の記載事項の変更について

規則第74条第1項に定める管理業務主任者証の記載事項から「管理業務主任者の住所」を削除する。

(2) 管理業務主任者証の様式の変更について

2.(1)のとおり管理業務主任者証の記載事項から住所を削除することから、管理業務主任者証の様式を定め規則別紙様式第22号から「住所」を削除する。

(3) 経過措置

この省令の施行の際に現に交付されている管理業務主任者証は、その有効期間内においては、この省令による改正後の規則による管理業務主任者証とみなす。

3. 今後のスケジュール

公布 平成27年3月27日

施行 平成27年4月 1日

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/totikensangyo16_hh_000120.html

★☆☆《「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書」のとりまとめについて》★☆☆

国土交通省は、このたび「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000083.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《平成26年第4四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～について》★☆☆

国土交通省では、平成26年第4四半期（H26.10.1～H27.1.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000097.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成27年2月号）》★☆☆

国土交通省は、「国土交通月例経済（平成27年2月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000066.html

★☆☆《平成27年地下公示について》★☆☆

国土交通省は、平成27年地価公示による地価の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000098.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成26年12月分速報）》★☆☆

国土交通省は、平成26年12月分の不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000192.html

★☆☆《平成26年度住宅市場動向調査について》★☆☆

国土交通省は、今般、平成26年度の調査結果を取りまとめて、その概要を公表しました。本調査は、住み替え・建て替え前後の住宅やその住宅に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達の状況等について把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、毎年実施しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000081.html

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向－2015年2月度－》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、2015年2月度のマンション市場動向を公表しました。《首都圏のマンション市場動向－2015年2月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/200/s201502.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2015年2月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/199/k201502.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年2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27年2月分を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/11173>

★☆☆《「不動産研住宅価格指数」1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3月31日に「不動産研住宅価格指数」1月値を公表しました。

不動産研住宅価格指数のうち首都圏総合は83.83ポイント（前月比-0.32%）でした。地域別では、東京が91.00ポイント（前月比-0.58%）、神奈川81.12ポイント（前月比-0.05%）で2ヶ月連続下落、千葉64.96ポイント（前月比-0.70%）、埼玉68.24ポイント（前月比1.17%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/data01-20150331.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○重説には敷地面積、延床面積、容積率制限が明記されており、違法建築物であることを容易に知り得るとして、仲介業者の調査説明義務違反が否定された事例

買主（法人）は本件不動産を購入後、本件建物は建築基準法所定の容積率の制限を超過した違法建築物であったとして、仲介業者に対し調査説明義務違反に基づく損害賠償を請求した事案において、重説には敷地面積、建物延床面積及び容積率が正確に記載されており、買主は契約締結時までには容積率違反について認識することができたとし、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年2月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 買主X（原告）は、平成12年4月10日、宅建業者Y（被告）の仲介により、売主D社から本件不動産を8億3500万円で購入する売買契約を締結し（以下「本件売買契約」という。）、同年7月28日までに、同契約に基づき、その所有権移転登記手続及び引渡し並びに代金の支払を了した。

(2) 本件建物に係る建築基準法所定の容積率の制限は700%であったところ、本件建物の延べ面積が3217.13㎡であるのに対し、その敷地である本件土地の地積の合計は332.70㎡であるから、その容積率は約1000%であり、本件建物の容積率は、上記法律上の制限を超過していた（以下「本件違法事由」という。）。

(3) 本件建物は、昭和39年5月31日新築で、昭和59年5月21日までに建築確認を経た上で増築等がなされたが、この増築等の時点では建築基準法所定の容積率の制限を充たし

ていた。その後、同年9月29日に敷地の一部合計187.45㎡が売却されたことで、その容積率が制限超過の状態となるに至った。

(4) そして、本件建物は建築基準法所定の容積率の制限を超過した違法建築物であったが、Yが売買契約の締結に際してこれをXに説明しなかったことは説明義務違反であるから、Yは、Xに対し損害賠償義務を負うとして、不法行為に基づき、損害金1億円及び本件不動産の売買契約日翌日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 説明義務違反の有無

①Yは、本件売買契約の締結に際して、宅建業者として、その媒介業務を行ったこと、②本件売買契約締結に先立ち用いられた重要事項説明書には、「2、不動産の表示」の項の「土地」の欄に「実測面積合計」が「332.36㎡」と、同項の「建物」の欄に「延床面積3217.13㎡」と、「6、法令に基づく制限の概要」の項の「建築基準法」の欄に「建築物の延べ面積の限度（容積率制限）」が「700%」と、それぞれ記載されていることが認められ、これらの事実からすれば、Yは、本件売買契約締結の媒介業務を行うに当たり、本件違法事由につき認識していたか、あるいは、少なくとも容易に認識し得たものと認められる。

(2) そして、このような事実関係のもとでは、Yは、本件売買契約における買主であるXに対し、Xが本件違法事由を既に知っていたなど特段の事情のない限り、本件違法事由を明示的に告知すべき義務を負っていたというべきである。

そこで、Yに、このような義務違反があったかを検討する。

(3) 認定事実によれば、①本件物件概要説明書及び本件重要事項説明書には、本件土地の地積及び本件建物の延床面積並びに建築基準法所定の容積率制限が700%であることが明記されていて、その知識を有していれば、本件違法事由を容易に知り得る体裁となっているし、本件売買契約において代金額が合意された経緯をみても、本件不動産に付されていたD社の債務に対する担保権や、本件不動産の固定資産税評価額等を踏まえて、当初の売却希望額が10億円であった本件不動産につき、8億3500万円で契約成立となっていて、過剰に高額な代金が合意されたともいえないから、YやD社において、殊更に本件違法事由をXに秘匿すべき動機や事情があったとはいえないこと、②その上、本件重要事項説明書には、容積率にも触れた再建築の際に注意すべき事項について手書きの記載があり、その口頭によるXへの説明もなされていて、このことからしても、本件違法事由についてのみXに秘匿するというのは、理解し難い対応であること、③一方のXにおいても、買受依頼書に照らしても、当初から、本件土地の地積及び本件建物の延床面積について誤りなく認識していたというべきであるところ、本社を移転すべく融資を受けて8億3500万円もの物件を購入するに当たり、一定の規模を有する法人たるXが、その法令上の瑕疵の有無について、

これを調査しようとはしなかったとは俄に想定し難いが、その調査を行えば、上記の認識を有していたXは、容易に本件違法事由を知り得たことが認められる。

(4) よって、Xは、本件違法事由について、遅くとも本件売買契約を締結した時までには、YないしはD社の人間から口頭による説明を受けるなどして知っていたとの事実を認定することができるから、Yの義務違反があったと認めることはできない。

(5) 以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決では、仲介業者の説明義務違反は否定されたが、重要事項説明については、宅建業法第35条で義務付けられている以外の事項でも、買主の契約の判断に影響を及ぼすような取引条件や物件の瑕疵などについては、同法第47条による「重要な事項」に該当し、説明義務があるので、違法建築物である旨を口頭で説明するだけでなく、重要事項説明書に記載する必要があり、記載不備があれば宅地建物取引業法違反とみなされるので、慎重にチェックすべきであろう。

なお、同種の事例として、RETI093-154（東京地裁H25.3.6判決）、RETI082-162（東京地裁H21.2.20判決）もあるので参考とされたい。（担当：松木）

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

○建物の付属物の持ち出しについて

最近、中古住宅を売却した売主より次のような相談がありました。

「売買契約を締結し転居先も正式に決まったが、そこにテレビドアホン（カメラ付きインターホン）がついてなかったため、これまで使っていたものを持って行きたいと考えた。打合せに来た買主(業者)の担当者に口頭で話をし、その場で「いいんじゃないですか」との回答をもらったことから機材を取りはずし転居先に持って行った（撤去跡の補修は特に行ってない）。この状態で引き渡したところ、数日後に建物を内覧に来た買主社長が撤去跡を見て怒り、売主に対し、新たに同等の機材を設置する費用（10万円弱）を負担するよう要求してきた。

事前に買主の担当者に了解を得て撤去したものであり、費用負担を請求されるのは納得できないと考えている。現在、話し合いは平行線となっている。」

当事例の問題点

本件を検討する場合、まず契約締結当時、売主と買主でテレビドアホンの取り扱いについてどのような合意があったかについて考える必要があります。

テレビドアホンに関しては、契約締結までは話題にも上っておらず、また、契約書上は現状有姿での引渡が規定されていることからすると、双方テレビドアホンに関しては取りはずすことなく、そのままの状態を引き渡すとの認識を持っていたものと考えるのが相当かと思います。

とすると、売主がこれを取りはずそうとした事は、契約時に合意された内容と異なる取り扱いを希望した事になります。

もちろん、当事者間で合意すれば、契約締結後であっても契約内容と異なった取り扱いはすることは可能ですので、売主が取りはずしを申し出たこと自体が、契約違反になるわけではありませんし、買主の了解を得て行ったのであれば、取りはずし自体も特に問題となるものではありません。

当事案では、相談者が買主の担当者に相談し、了解を得たうえで行ったと話しており、一応の手順を踏んでいると言えます。では何が問題だったのでしょうか。

最初に、了解の取り方とその相手に問題があると思われます。本件は大した話でないように見えますが、厳密に言えば合意内容の変更となります。にもかかわらず、売主は簡単に口頭で了解をとればいいと考え、それを聞いた担当者も、その結果どういった問題が発生するか、自分の処理権限内の問題かについて、十分考えず気軽に了解してしまったためトラブルになったものと思われます。この点、取引に不慣れな売主を責めるのは酷かもしれませんが、責任の有無は別として、売主がトラブルに巻き込まれてしまったことは事実ですし、後日の交渉や裁判になった場合、「言った、言わない」の話となってしまう、売主が了解のあったことを証明するのは難しいのではないのでしょうか。当事者が不慣れな場合、物事を軽く考えがちです。今後、読者が仲介に立った際には、このようなことが起こらないようにうまく整理してあげてください。

もう一つの問題点は、引渡までにちゃんとした修復を行っていないことです。話を聞いた個人的な印象ですが、買主社長はテレビドアホンを持ち去られたことだけではなく、穴のあいた状態で引き渡されたことで気分を害したのではないかと思います。商品として仕入れた買主にとっては余分な費用が掛かる話ですし、仮に個人が買主であった場合には、費用の点もさることながら、傷ものを渡されたことを不快に感じて当然だと思います。

仲介業務においては、対象物の大小にかかわらず、売主から物の持出し又は残置を相談されることはよくあります。このような相談に対しては、仲介業者としては、売買契約締結時に合意された対象物件の状態をむやみに変更（当然、合意した状態にするための変更は除きます）しないよう話をするべきではないのでしょうか。

それでも、売主が強く要望することもあります。その場合は、価値の有無、規模の大小、

数の多少に関わらず、まずは買主の意向を確認した上で回答することが重要かと思います。加えて、変更の合意ができた場合には変更事項を书面化しておくことをお勧めします。多少手間はかかりますが、これらの作業を実施することでトラブル回避を図ることができます。

筆者も先輩の経験談として、対象土地上にある古家に関し、買主から取得後取り壊すと聞いていた売主が、母屋以外を取り壊すにあたり（この点は両当事者間で合意されていた）ことになっていたにもかかわらず、気を利かせて母屋まで取壊したところ、買主が母屋に使われていた古木（大黒柱）が使えなくなったとしてもめたというような話を聞いたことがあります。特殊な例ですが、買主に事前に確認しておけば、このトラブルは十分回避できたと思われます。（担当：齊藤）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産経済研究所 セミナー リート・CRE時代の病院ソリューションとシニアビジネス展望》☆☆★

株式会社不動産経済研究所は、以下の概要にて、標記のセミナーを開催致します。

日時：2015/04/14（火）13:00～16:35

会場：全日通霞が関ビル8階 大会議室

受講料：一般 ¥30,000（税込¥32,400）

後援団体会員 ¥27,000（税込¥29,160）

申込等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=14>

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆☆《ARES 特別セミナー 不動産におけるサステナビリティーGRESBと環境不動産》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）

と共催で、標記の特別セミナーを以下の概要で開催致します。

日時：2015年4月20日（月）15：00～17：40

会場：全国町村会館 ホール（2F）

東京都千代田区永田町1-11-35

参加費：無料

募集人数：200名（先着順）

申込等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/113?PHPSESSID=fd1820d2eb876a25da00993877b32a3f>

★☆☆《土地総合研究所 定期講演会のご案内》☆☆★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて定期講演会を開催致します。

●第184回定期講演会のご案内

日時：平成27年4月6日（月）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：米山 秀隆氏

演題：急増する空き家とこれからのまちづくり

参加費：無料

●第185回定期講演会のご案内

日時：平成27年5月15日（金）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：松原 文雄氏

演題：民法改正の動きと不動産市場の取り組み

参加費：無料

申込み等につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/>

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。
