

～宅建取引士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：2016. 6. 1（水）
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士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し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 ・ ・ ・ 宅建業法改正と民泊サービスのあり方の検討状況
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 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28年3月末時点）ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年2月・平成27年第4四半期分）》★☆ ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 所有権移転登記をしたが売買代金支払いを受けられなかった売主が請求した同登記抹消と損害賠償が認

容された事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 中古建物引渡し後の給湯器の故障と説明
- ◆ NEXT STEP . . . 全住協 不動産仲介セミナー「高齢化社会と不動産取引」ほか
- ◆ お知らせ . . . 当機構 第100回講演会のお知らせ ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★宅建業法改正案の成立について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が、平成28年5月27日に可決成立しました。

今回の改正は、既存住宅市場の活性化に向けて、取引時に、住宅の傷み具合など状態を調べる建物状況調査（インスペクション）を通じた情報提供の充実を促進するもので、宅建業者に対して、1)媒介契約の締結時に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付すること、2)買主などに対して、建物状況調査の結果の概要などを重要事項として説明すること、3)売買などの契約の成立時に、建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付することの三点を義務づける内容となっています。詳細については、2年後の施行日までに決められます。

また、今国会でも成立していませんが、民法改正案では、「瑕疵担保責任」という用語が「契約不適合責任」という用語へ変わることが大きな変化となって来ます。民法改正後は、実務上、何が「契約の内容」であり、何が「契約不適合」となるのかについて、契約前にきっちりと売主と買主が物件の状況等を確認し、不動産売買契約書等に盛り込むことが求められると想定されますので、不動産業界でも民法改正への対応を迫られます。

今後は、今国会で成立した宅地建物取引業法の改正や今国会にて審議されている民法の改正案に対応して、不動産売買契約条項の見直しや、売主による設備説明書（設備表）、物件状況等説明書（告知書）の活用を考えた契約書の書式の活用・普及が必要になります。今後、宅建業者の方々がこうした事業環境の変化にいち早く対応するために、各地で、不動産売買契約書等のモデル書式の統一化・普及と合わせて、事業者向けの勉強会の開催、業務上の法律相談など、様々な形で事業者支援を行政と関係団体が連携して行っていく

必要があるかと思えます。

★民泊サービスにおける規制改革について

民泊サービスについては、実態が先行し、必要な旅館業の許可を得ていない事例が多くみられるとの指摘もあり、政府として、早急に適切なルールを策定し、推進していくことが必要であることから、平成27年6月の規制改革実施計画に基づき、関係省庁による「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」において検討が行われて来ました。ここでは、早急に取り組むべき課題への対応として、簡易宿所営業の営業許可基準（客室延床面積の最低基準）の緩和等が実施（平成28年4月施行）され、引き続き検討が進められているところです。規制改革会議においては、関係省庁における検討状況を含め、有識者、事業者、関係団体等から広くヒアリングを行い、平成27年12月に、関係省庁における検討のスピードアップ、一定の民泊サービスについて必要な規制を新たに行うことも含む抜本的な対応、安全・安心の確保、外部不経済への対応等の様々な課題への対応などを求める「民泊サービスの推進に関する意見」を決定・公表しました。

その後も、平成28年3月に、民泊サービスをテーマに公開ディスカッションを開催するなど、更に検討を進めてきたところです。民泊サービスは、ITを活用したシェアリングエコノミーの一分野ですが、シェアリングエコノミーについては、経済効果や国民の利便性向上といった観点から、これを推進していくことが必要であると言われていています。

このシェアリングエコノミー全般の特性として、従来のようなサービス提供者に対する事前型の業規制を基本にしては適切な規制は困難であること、サービスの適切な利用を確保するためには仲介事業者に対する規制の在り方が課題となること等があり、このような特性も踏まえ、民泊サービスの新たな規制の在り方を検討することが必要であると言えます。したがって、適切な規制の下でニーズに応えた民泊サービス（住宅（戸建住宅及び共同住宅）を活用した宿泊サービスの提供。以下「民泊」という。）が推進できるよう、以下の枠組みにより類型別に規制体系を構築することとし、各種の「届出」及び「登録」の所管行政庁についての決定を含め、早急に法整備に取り組むこととされています。

この新たな枠組みで提供されるものは住宅を活用した宿泊サービスであり、ホテル・旅館を対象とする既存の旅館業法（昭和23年法律第138号）とは別の法制度とすることとしています。なお、法律の施行後、その状況に応じた見直しを必要に応じて行うこととしており、今後、関係団体との調整を行いながら、具体的な検討が行われていく見込みです。

民泊の類型としては、（1）家主居住型があります。これは、1）個人の生活の本拠である（原則として住民票がある）住宅であること、2）提供日に住宅提供者も泊まっているこ

と、3) 年間提供日数などが「一定の要件」を満たすことが要件とされています。「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられますが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱えるようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満（180 日以下）の範囲内で適切な日数を設定することが議論されています。しかし、この日数の制限・要件を設けることについては、今後、議論・調整が必要とされています。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意することとされています。

具体的な枠組み・必要な行政手続きとしては、届出制とし、利用者名簿の作成・保存、衛生管理措置（一般的な衛生水準の維持・確保）、外部不経済への対応措置（利用者に対する注意事項（騒音、ゴミ処理等を含む）の説明、民泊を行っている旨の玄関への表示、苦情等への対応などのほか、集合住宅（区分所有建物）の場合、管理規約違反の不在の確認、住宅提供者が所有者でなく賃借人の場合には、賃貸借契約（又貸しを認めない旨の条項を含む）違反の不在の確認、行政当局（保健衛生、警察、税務）への情報提供などが求められるとしています。住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とすることが指摘・提案されていますが、地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすること、宿泊拒否制限規定は設けないことが提案・検討されています。

また、（2）家主不在型もあります。これは、1) 個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること（法人所有のものも含む。）、2) 年間提供日数などが「一定の要件」を満たすことが挙げられます。「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられますが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱えるようなものとすべきであるとして、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満（180 日以下）の範囲内で適切な日数を設定することが同じく議論されています。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意するとしています。また、3) 提供する住宅において「民泊施設管理者」が存在すること（登録された管理者に管理委託、又は住宅提供者本人が管理者として登録。）も必要とされています。この枠組みも、届出制とし、民泊を行っている旨及び「民泊施設管理者」の国内連絡先の玄関への表示を義務化するほか、住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とし、地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能とし、宿泊拒否制限規定は設けないことが提案・検討されています。

民泊施設管理者については、登録制として、利用者名簿の作成・保存、衛生管理措置（一般的な衛生水準の維持・確保）、外部不経済への対応措置（利用者に対する注意事項（騒音、ゴミ処理等を含む）の説明、苦情等への対応などのほか、集合住宅（区分所有建物）

の場合、管理規約違反の不存在の確認、住宅提供者が所有者でなく賃借人の場合、賃貸借契約（又貸しを認めない旨の条項を含む）違反の不存在の確認、行政当局（保健衛生、警察、税務）への情報提供を義務付けるほか、法令違反行為を行った場合の業務停止、登録取消を可能とするとともに、不正行為への罰則を設けることが検討されています。

仲介事業者についても、登録制とし、消費者の取引の安全を図る観点による取引条件の説明、当該物件提供が民泊であることをホームページ上に表示、行政当局（保健衛生、警察、税務）への情報提供、届出がない民泊、年間提供日数上限など「一定の要件」を超えた民泊を取り扱うことは禁止することとされ、法令違反行為を行った場合の業務停止、登録取消を可能とするとともに、不正行為への罰則を設けるとしています。

今後、早ければ秋に予想される臨時国会において法案が提出される可能性があります。今後、政府部内での検討、各関係団体との調整、立法府での法案の審議に目が離せません。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《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28年3月末時点）》★☆☆

認定低炭素建築物の平成28年1月～3月の実績（件数）がまとまりました。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成28年1月～3月の認定状況について、調査結果（※）をとりまとめて公表しました。

※「熊本地震」の影響により九州地方（7県）の3月の実績報告は見送りました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000658.html

★☆☆《平成28年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業及び平成28年度スマートウェルネス拠点整備事業の募集開始について》★☆☆

国土交通省は、この度、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」及び「スマートウェルネス拠点整備事業」について、募集を行うこととした旨公表しました。

募集期間等の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/house07_hh_000151.html

★☆☆《平成28年度住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の募集開始について

～空き家の活用による高齢者・子育て世帯等への賃貸住宅の供給を支援～》★☆☆

国土交通省は、この度、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」について、下記のとおり募集を行うこととした旨公表しました。

1. 対象となる事業

高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援するもの（詳細は、別紙参照）

2. 募集期間 平成28年4月28日（木）～平成29年2月24日（金）

応募方法等の詳細などにつきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000152.html

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成28年3月末時点）》★☆☆

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度については、平成21年6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28年1月、2月、3月の認定状況について、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_000660.html

★☆☆《被災住宅の補修のための相談制度について》★☆☆

○平成28年熊本地震で被災した住宅の補修・再建に関する相談体制を整備

平成28年4月29日より、被災した住宅の補修・再建に関する相談体制を整備します。

具体的には、

- (1)被災住宅の補修・再建にかかるフリーダイヤルの開設、
- (2)現場で被災住宅の補修・再建の相談に応じる専門家の派遣、
- (3)現地での相談窓口の設置

を行います。

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_000662.html

★☆☆《「平成27年度土地に関する動向」及び「平成28年度土地に関する基本的施策」（平成28年度版土地白書）について》★☆☆

国土交通省は、平成28年度版土地白書が、平成28年5月13日、閣議決定された旨公表しました。

土地白書は土地基本法（平成元年法律第84号）第10条第1項及び第2項の規定に基づき、土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策並びに土地に関して講じ

ようとする基本的な施策について、毎年国会に報告しているものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000089.html

★☆☆《公的不動産（PRE）ポータルサイトの運営を開始～公的不動産（PRE）の民間活用の拡大に向けて～》★☆☆

国土交通省は、平成28年5月23日、公的不動産（PRE）の民間活用の拡大に向け、地方公共団体と民間事業者とのマッチングを支援するため、地方公共団体の様々なPRE情報等を一元的に集約した公的不動産（PRE）ポータルサイトの運営を開始する旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000092.html

★☆☆《平成28年度「民間活力を導入した公的不動産（PRE）活用支援事業」の募集について～公的不動産（PRE）の民間活用の拡大に向けて～》★☆☆

地方公共団体において、都市構造の変化に伴う施設の統廃合、公共施設の老朽化への対応、財政健全化への対応等のために、公的不動産（PRE）の適切かつ効率的な管理、運用が求められています。

本事業では、積極的にPREの民間活用の取組を進めようとしている地方公共団体に対し、取組の段階に応じて、専門家の派遣等を含め、不動産証券化手法の活用等に係る調査検討等のモデル的な支援を実施することとしており、本モデル支援を希望する地方公共団体を広く募集する旨公表しました。

【募集期間】

平成28年5月23日（月）～6月17日（金）

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/totikensangyo05_hh_000093.html

★☆☆《今後の高齢者向け住宅のあり方と施策の方向性についてとりまとめ

～さ高住の適切な立地誘導やサービスの質の向上に向けた取り組みを推進～》★☆☆

国土交通省では、有識者による検討会における議論を踏まえて、サービス付き高齢者向け住宅（以下さ高住）を含めた今後の高齢者向け住宅のあり方と施策の方向性をとりまとめました。

とりまとめを踏まえ、今後、さ高住の適切な立地の推進や空間の質の確保・向上等、高齢者の安心な住まいの確保に向けた取り組みを推進します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000153.html

★☆☆《平成27年度「不動産証券化の実態調査」の結果

～平成27年度の証券化対象不動産の取得額は約5.4兆円～》★☆☆

国土交通省では、不動産証券化の全体的なボリュームを把握するため、年度内に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又は信託受益権の資産額を調査し公表しています。平成27年度に、不動産証券化の対象として取得された不動産又は信託受益権の資産額は約5.4兆円、前年度比マイナス2.6%となりました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000094.html

★☆☆《木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計について（平成28年1月、2月、3月及び平成27年度計）》★☆☆

国土交通省は、木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計（※）の平成28年1月～3月及び平成27年度計の結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000666.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年2月・平成27年第4四半期分）》★☆☆

国土交通省は、今般、不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（平成28年2月分）並びに不動産価格指数（商業用不動産）（平成27年第4四半期分）を公表しました。

【ポイント】

（1）不動産価格指数（住宅）

○2016年2月分の全国の住宅総合指数は、2010年平均を100として105.2、対前年同月比は+0.5%の上昇となった。

（2）不動産価格指数（商業用不動産）

○2015年10～12月分の全国の商業用不動産総合指数は、2010年平均を100として111.5、対前年同月比は+5.0%の上昇となり、2012年10～12月分より13期連続でのプラスとなった。

（3）不動産取引件数・面積

○2016年2月分の全国の取引件数は、マンション・アパート（一棟）は2,225件、対前年同月比は+14.4%の上昇となった。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000095.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成28年4月号）》★☆☆

国土交通省は、「国土交通月例経済（平成28年4月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000082.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.71 May 2016》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.71 May 2016 を公表しました。

http://j-reit.jp/news_topics/wp-content/uploads/2016/05/ares_jreitreport_201605_711.pdf

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）年4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28年4月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=13312

★☆☆《第6回「国際不動産価格賃料指数」（2016年4月現在）を公表》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、第6回「国際不動産価格賃料指数」（2016年4月現在）の調査結果概要を公表しました。

<http://www.reinet.or.jp/?p=17131>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション・建売市場動向－2016年4月度－》★☆☆

《首都圏のマンション市場動向－2016年4月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/245/s201604.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2016年4月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/244/k201604.pdf>

★☆☆《「不動研住宅価格指数」3月値の公表について》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年5月31日に「不動研住宅価格指数」3月値を公表しました。

不動産住宅価格指数のうち首都圏総合は87.17ポイント（前月比0.06%）でした。地域別では、東京が95.21ポイント（前月比-0.05%）で2ヶ月連続下落、神奈川82.75ポイント（前月比-0.27%）、千葉67.49ポイント（前月比-0.03%）で4ヶ月連続下落、埼玉72.35ポイント（前月比1.72%）で5ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20160531-J.pdf>

○所有権移転登記をしたが売買代金支払いを受けられなかった売主が請求した同登記抹消と損害賠償が認容された事例

売買代金の着金を確認できないながら所有権移転登記を承諾した売主が、買主の売買代金不払を理由として、買主に対し同登記抹消と損害賠償を、譲渡担保設定者に対し所有権移転登記の抹消を求めた事案において、売買代金支払前の所有権移転の合意はなく、また、譲渡担保設定者には民法 94 条 2 項の類推適用はあたらないとして、請求が全部認容された事例（東京地裁 平成 25 年 3 月 14 日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主 X（個人・共有者 3 名）は本件不動産につき、買主 Y1（法人）との間で、売買代金 3 億 2500 万円・一括決済・登記手続きは司法書士 B が行うこと等の売買条件に合意した。

<契約日 平成 23 年 7 月 7 日の経過概略>

- ・ 10 時 20 分頃、X 取引先の信用金庫にて、X と Y1 とは売買契約書に署名押印し本件売買契約を締結した。
- ・ 12 時 20 分頃、売買代金の精算と登記手続きを速やかに行うためとの Y1 提案により、信用金庫に着金確認要員として A（X の関係者）を残し、他の者は区役所へ移動した。
- ・ 12 時 40 分頃、移動先の区役所の喫茶店において、司法書士 B は司法書士 C（Y2 が依頼）に引き継ぐとして、登記移転に必要な書類を司法書士 C に引き継ぎ退席した。
- ・ Y1 は X に対し、売買代金を現金でこれから持参すると発言した。また、Y1 の要請により「本件売買契約に基づく所有権移転手続きにおいて、Y1 が Y2（法人）へ所有権移転登記を行うことを承諾するとともに、何ら異議が無いことを承認する」との記載のある本件覚書に X は押印した。
- ・ 同喫茶店の別の席において、Y1・司法書士 C は Y2 と落ち合い、Y2 は本件覚書に押印した後、Y1 との間で 9640 万円の金銭消費貸借契約と、同契約に基づく貸金債権を被担保債権として本件不動産を Y2 に譲渡する不動産譲渡担保契約を締結し、Y1 に 9340 万円（利息控除後）を交付した。
- ・ 13 時 30 分頃、Y1 は X に、売買代金の一部 4875 万円を支払った。
- ・ Y1 が、14 時 46 分頃残金を振り込んだと述べたため、X は信用金庫に確認をしたが、13 時 30 分以降の窓口振込みは、システム上当日中の着金確認はできないといわれた。
- ・ X は、移転登記手続の承諾を決めかねていたが、既に入金されていた場合、同手続を承諾

しないと、債務不履行により違約金 6500 万円の賠償義務を負う可能性があり、司法書士 H から法務局の受付終了時間を過ぎると大変なことになると登記手続きを迫る発言があったことなどから、16 時頃同手続を承諾し、司法書士 C は、Y1 への移転登記、更に Y2 への移転登記を申請した。

<その後の経過概略>

X は、翌 8 日も着金が確認できなかったことから弁護士 D に依頼し、同月 15 日の経過をもって売買契約を解除する旨の通知書を送信した。また、同月 13 日、弁護士 D は本件不動産の処分禁止仮処分を求める申立てを行い、同月 15 日仮処分命令が発令された。

その後 X は、Y1・Y2 に所有権移転登記抹消を求めるとともに、Y1 に売買契約に基づく違約金を求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して X の Y1・Y2 に対する請求を全て認容した。

(1) Y2 の主張について

Y2 は、本件覚書の締結等により、所有権移転留保合意は無条件へと変更されたのであるから、売買代金の支払の有無にかかわらず、売買契約の締結のみをもって、Y1 は本件不動産の所有権を取得したなどと主張するが、本件覚書は単に、本件不動産の所有権が平穩に X から Y1 に移転した場合に、X としては Y1 から Y2 に対してその所有権移転登記を行うことに異議を述べないことを明らかにしたにすぎないと解されることから、Y2 の主張には理由がない。

また、Y2 は、X は Y1 に移転登記手続を承諾したのであるから、Y1 への所有権移転を承諾したとも主張する。しかし X は、債務不履行による違約金請求の懸念から、同時履行の利益を放棄したにすぎないと考えるのが自然であり、残金未払の危険を負担しつつ、所有権移転を承諾したとみることはできない。

Y2 は、仮に Y1 に本件不動産の所有権が移転していなかったとしても、民法 94 条 2 項類推適用により保護され、本件不動産の所有権を取得するとも主張するが、本件覚書には、新たに取引関係に入った第三者に、Y1 が本件不動産の所有権を取得していることを信頼させる外観を備えているということとはできず、また、Y1 に本件不動産の所有権が移転していたものと考えたこと自体が、不動産取引に携わる Y2 の立場に照らして不合理である上、不動産譲渡担保契約を締結した際、所有権が Y1 に移転していないことを知らなかったことを認めるに足りないのであるから、Y2 の主張には理由がない。

(2) Y1 の主張について

Y1 の処分禁止仮処分の登記をされたため融資を受けられなかったとの主張も、債務者の責めに帰すことができない事由に当たらないことから、Y1 の主張には理由がない。

3 まとめ

不動産売買において、特約がない限り、所有権移転の条件は残金支払いであり、そのため
の入金確認は必須であり、入金がない以上、決済を延期すべきである。

銀行振込みによる決済においては、本件のように振込時間によって着金確認が当日に
できないことがあることから、金融機関に着金確認についての事前確認が必要である。また、
買主より振込金受取書の写しが提示されたとしても、売主口座への着金前において、買主
が銀行に当該振込みの取消し手続きを行う可能性を完全には否定できないことから、売主
口座への着金確認は必須である。

本件では、売主が着金確認できないまま移転登記を承諾した理由として、買主らに迫ら
れ、登記手続きを承諾しないことで債務不履行を問われる可能性があることを理由の一つ
としているが、標準的な契約書は、違約金に関し、無催告解除でなく債務の履行を催告し
た上で請求できる旨規定されていることから、もし、仲介業者が本件のような場面に出合
った場合には、契約書条文の意味するところを説明し、万一の決済不調による重大なトラ
ブルからの回避を導く必要があろう。

(担当：室岡)

※本事例は当機構機関誌RETIO最新号に掲載された13判例からの抜粋です。その他
の判例についてはRETIO最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

○中古建物引渡し後の給湯器の故障と説明

宅建業者から中古住宅を購入した買主からの相談がありました。媒介業者が仲介に入っ
ているとのことですが、引渡しを受けてから1か月ぐらいで給湯器が壊れてお湯が出なく
なったとのことです。

給湯器のメーカーに見てもらったところ、この製品は古く交換部品もないので修繕は難
しいと言われ、新しい給湯器に交換しなければいけない状況とのこと。媒介業者に連
絡したところ、媒介業者としての責任はないと言われ、売主業者にも連絡したところ、設
備は瑕疵担保責任の対象外なので負担義務はないとして給湯器交換費用の負担を拒否して
いるとのことです。

<事例の考え方>

取引物件の附帯設備の状況について、媒介業者は、売主の申告に基づき附帯設備表を作

成するのが通常です。買主からの特段の要請がない限り、媒介業者に設備が故障した場合の交換部品の有無までの調査義務はありません。したがって、本件の媒介業者には、調査・説明義務違反はないといえます。

(売主業者の瑕疵担保責任について)

売主が宅建業者の場合、附帯設備についても瑕疵担保責任の期間を2年未満とすることはできないと解されています。売主業者の「設備は瑕疵担保責任の対象外なので、負担義務はない」の主張は理由がないこととなります。本件故障が瑕疵担保責任の問題であれば、売主は責任を負うこととなります。しかし、売主に瑕疵担保責任が生ずるには、その瑕疵が契約の成立のときにすでに存在していたことが必要です。本件故障は引渡し1か月後に発生しており、契約時点では故障していませんでしたので、その時点では故障という瑕疵はありませんでした。そうすると、買主は、売主に対し、瑕疵担保責任を問うことはできないこととなります。「引渡し後の故障についても売主が修理費用を負担する」旨の特段の約定がない限り、売主に負担義務はなく、買主の負担で修理することとなります。

<参考判例>

■購入した中古建物の飲用水用加圧ポンプ2台のうちの1台が、売買契約締結当時故障していた点について説明しなかったことが、媒介契約上の債務不履行にあたるとして媒介業者に対し請求した損害賠償が棄却された事例 【東京簡裁 H16・12・15】

<類似判例>

■中古住宅の給排水管の腐食について価格折込済みとして売主宅建業者の責任を否定【東京地裁 H17・9・28】

■マンションの漏水によるリフォームの必要性について媒介業者の調査不足を肯定【東京地裁 H24・11・7】

◎宅建業法40条（瑕疵担保責任についての特約の制限）

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法570条において準用する同法第566条第3項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利になる特約をしてはならない。

2. 前項の規定に反する特約は、無効とする。

※上記記載の<事例の考え方>以下の解説部分は、当機構発刊の「不動産売買トラブル防止の手引き」から引用しております。当機構発行の書籍は、当機構ホームページからの申込みによりご購入頂けます。（巻末ご参照。）

※また、瑕疵（建物瑕疵、土地瑕疵、心理瑕疵など）に関しては種々の裁判事例がございますので、RETIO判例検索システムをご参照下さい。

(http://www.retio.or.jp/case_search/search_top.php)

(担当：新井)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《全住協 不動産仲介セミナー「高齢化社会と不動産取引」》☆☆★

一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）は、標記のセミナーを以下の概要にて開催致します。

日 時：平成28年7月7日（木）13：30～15：30

会 場：弘済会館4階「萩」

東京都千代田区麹町5-1 TEL 03-5276-0333

講 師：涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一氏

参加費：3,000円

申込み方法などの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.zenjukyو.jp/new_info/gyoji/data/160707ryutsu-seminar-ippan.pdf

★☆☆《Re-Seed 機構 第12回 Re-Seed セミナーのご案内（全3回）

～「シリーズA 日本経済の動向と不動産投資市場の最先端事情」～》☆☆★

一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed 機構）は、以下の概要にて、標記のセミナーを開催致します。

■会場 東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル2F

一般社団法人環境不動産普及促進機構 会議室

■各回のテーマ・開催日時

	各回のテーマ	開催日	開催時間
A-1	不動産マーケットの明日を読む ～今後の不動産ビジネスについて～	6月17日（金）	各回共通
A-2	不動産市場の最新動向と今後の有望分野 ～足元の経済と各地の不動産市場の動向～	7月1日（金）	14時30分開場 15時00分開講
A-3	今後の金融政策の見通しと不動産市場	7月15日（金）	17時00分終了

～不動産市場と金融政策の密月はいつまで
続くのか～

■参加費 3万円（3回分）（消費税を含む）（初回の6月17日に、受付にてお支払いください。

※3回シリーズを1単位として聴講を受付けいたします。

■定員 24名

申込方法、各回の内容などの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.re-seed.or.jp/seminar/open>

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修 実践講座〈売買契約編〉》☆☆
公益財団法人不動産流通推進センターは、標記の研修を、以下の概要にて実施致します。

日時 平成28年7月20日（水）

開場 : 12時40分

講義 : 13時00分～16時45分

会場 全水道会館 4階 大会議室

（東京都文京区本郷1-4-1）

受講料 10,000円（税込）

講師 渡辺 晋氏（山下・渡辺法律事務所 弁護士）

お申込みなどの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retpc.jp/koshu/follow#20160720>

★☆☆《ワンストップ「民泊」フォーラム 1日講座（第1部・第2部）》☆☆

株式会社不動産経済研究所は、標記のワンストップ「民泊」フォーラムを以下の概要にて、開催致します。

インバウンド6000万人時代のアコモデーション（民泊施設）―「日刊不動産経済通信」連動企画、1億総「民泊」のポテンシャル次章

第I部

続・正しい民泊のつくり方～特区、簡易宿所民泊&全面解禁に向けて

第II部

勝てる民泊、勝ち続ける民泊管理代行業～民泊競争時代の生き残り戦略

日時： 2016/06/09（木）10:00～16:45

会場：全日通霞が関ビル8階 大会議室

受講料：一般：¥50,000（税込¥54,000）

後援団体会員：¥45,000（税込¥48,600）

お申込み方法、プログラム内容などの詳細につきましては、以下のURLをご参照下さい。

<http://www.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action;jsessionid=8FB629697A3D0F1CE9391DA682817DC1?seminarId=28>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《当機構 第100回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構は、下記のとおり講演会を開催致します。

演題：「民法改正の内容と改正に伴う不動産取引での留意点」

～不動産取引に大きな影響を与える改正点と具体的な留意点、宅建業法改正等～

講師：涼風法律事務所

弁護士 熊谷 則一（くまがい のりかず）氏

日時：平成28年6月17日（金）午後2時～4時

会場：住宅金融支援機構 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

聴講料：5,400円／1名 ※消費税込です。

申込期限、申込方法などの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>

★☆☆《土地総合研究所 第191回定期講演会のご案内》☆☆★

日時：平成28年6月9日（木）14:00～16:00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：百崎 賢之 氏（国土交通省 土地・建設産業局 政策統括官付 企画課長）

演題：平成28年版 土地白書について

参加費：無料

お申込みなどの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

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

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

(<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.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。
