

～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：2020.2.1（土）  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

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 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 健康への留意、国土交通省の法律案
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第 111 回 講演会のお知らせ
- ◆ 行政の動き . . . サービス付き高齢者向け住宅整備事業説明会ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 瑕疵担保免責特約
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

## ★☆☆健康への留意、国土交通省の法律案★☆☆

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

昨年末から情報が流れ始めた新型肺炎は、中国での被害が拡大し、日本でも感染者が確認されるなど、連日大きな関心が寄せられています。日本政府も、新型肺炎を感染症法の指定感染症と検疫法の検疫感染症に指定し、中国からの帰国が困難な邦人のためにチャーター機を派遣するなど、様々な取り組みを進めています。

また、厚生労働省のホームページでは「国民の皆様におかれては、過剰に心配することなく、季節性インフルエンザと同様に咳エチケットや手洗いなどの感染症対策に努めていただくようお願いいたします。」と呼びかけています。私たちも、手洗い、うがいなどの実行可能な予防策を講じて飛沫感染や接触感染に注意しながら、引き続き冷静な対応を心掛けましょう。

厚生労働省の対応など（1/28 日現在）：[https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage\\_09159.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_09159.html)

厚生労働省電話相談窓口の設置：[https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage\\_09151.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_09151.html)

一方、昨年の早い時期から患者数が増えた季節性インフルエンザですが、国立感染症研究所の発表（直近である 1/13-19 のデータ）によれば、例年であれば流行のピークに向けて患者数が急増するこの時期ですが、今年の患者数はあまり増えていません。暖冬の影響と考える人もいます。しかし、それでもこの 1 週間に医療機関で受診した推定患者数は 60 万人余りに上っていますから、引き続き十分な注意が必要です。

さらには、だんだん暖かくなるとともに私たちを悩ませるのが花粉症です。花粉症である人の数は、正確には分かっていないようですが、厚生労働省のホームページには、2008 年に行われた鼻アレルギーの全国疫学調査で「花粉症を有する者が 29.8%であった」と報告されていることが紹介されていました。3 割だとすると、かなりの数ですね。

仕事や勉強で力を発揮するためにも、今月は、特に健康への留意が必要ではないでしょうか。

さて、国土交通省は 1 月 20 日に、今通常国会に提出する法律案の件名と要旨を公表しました（<http://www.mlit.go.jp/report/press/content/001324267.pdf>）。全部で 8 件の法案が予定されていますが、その中には不動産取引に大いに関係する以下の 4 件が含まれています。

### (1) 土地基本法等の一部を改正する法律案

所有者不明土地の増加等を踏まえ、適正な土地の管理についての基本理念や土地所有者等の責務、政府による土地基本方針（仮称）の策定、国土調査を促進するための新たな十箇年計画の策定などが定められる予定です。

### (2) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

都市の魅力を向上させる滞在快適性等向上区域（仮称）に関する特例や、災害危険区域等における開発許可基準の見直しなどが定められる予定です。

### (3) マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案

マンションの老朽化等に対応するため、都道府県等によるマンション管理適正化計画



聴講ご希望の方は当機構HPをご参照下さい。

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

★☆☆《機関誌「RETIO」116号好評発売中》☆☆★

目次はコチラ↓

<http://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio116.pdf>

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>

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」及び「セーフティネット住宅改修事業」等の説明会を開催》☆☆★

国土交通省では、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」をはじめ、令和2年度当初予算案に盛り込まれた支援制度の内容や変更点について、2月12日より全国12都市で説明会を開催します。参加費は無料ですが、事前に参加申し込みが必要です。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000212.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000212.html)

★☆☆《「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明会」を全都道府県にて開催》☆☆★

国土交通省では、令和元年度補正予算案・令和2年度当初予算案・令和2年度税制改正大綱に盛り込まれた新規制度、省エネに関する制度など良質な住宅・建築物の取得・改修に関する最近の支援制度等の概要について説明会を開催します。参加費は無料ですが、事前に参加申し込みが必要です。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000917.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000917.html)

★☆☆《次世代住宅ポイント制度の実施状況》☆☆★

国土交通省は、消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して商品と交換できるポイントを付与する「次世代住宅ポイント制度」について、令和元年12月末時点の実施状況について公表しました。

ポイント発行の申請期間は令和2年3月31日までです。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000915.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000915.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

### [瑕疵担保免責特約]

瑕疵担保責任に関する条文を破棄するとした特約は、特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨に解されるとした事例（東京地判 平28・4・13 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

買主X（原告・宅建業者）は、平成24年12月、売主Y1（被告・宅建業者）が所有する土地付倉庫（本件土地建物）を分譲宅地として転売する目的で、Y2（被告・媒介業者）の媒介により、売買代金2億8000万円で買受けた。

Y2が作成した本件売買契約書の当初案の第17条には、瑕疵担保責任期間を1年とする等の一般的な瑕疵担保責任に関する定めが記載されていたが、Y1はY2に「本件土地の状況は調査しておらず、また本件建物は雨漏りがするので、Y1が本件土地建物について瑕疵担保責任を負うことはできない。その旨、契約書に記載してほしい。」と申し入れた。このためY2は、本件売買契約書にY1から指示された以下の特約事項を挿入した。

[特約事項（本件特約条項）]

「第17条（瑕疵担保責任）の条文を破棄する、建物については現況建物で売買する。」

なお、本件特約条項は、売買契約書には記載されていたものの、重要事項説明書には記載されていなかった。

Xは、本件土地建物を賃借していた賃借人が退去したことから、平成25年5月頃、本件建物の解体工事や掘削作業を実施したところ、本件土地から、建物の基礎に用いる大型杭やコンクリートの塊等の産業廃棄物が大量に発見された。

Xは、その撤去及び土壌調査に計1,339万円余の支出を余儀なくされたとして、Y1に対して民法570条に基づく瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、また、Y2に対しても媒介契約上の説明義務違反があるとして同額を求める本件訴訟を提起した。

Y1は、本件特約条項は、本件土地建物の全部について瑕疵担保責任を破棄するという意味であると反論した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのY1に対する請求を認容し、Y2に対する請求は棄却した。

(瑕疵担保責任を免除する合意の可否)

本件売買契約書の17条は、民法570条及び566条と比較すると、瑕疵修補請求ができる旨が明示され、解除や損害賠償請求等の権利行使ができる期間が本物件の引渡し後1年に限定されており、上記民法の条文の特約と位置付けられる内容になっている。

本件特約条項は、これを破棄するというのであるから、上記のような特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨と解するのが自然であり、民法上の瑕疵担保責任を免除するというのであれば、契約上これを明示するのが相当であり、本件特約条項をそのように解するのであれば、少なくとも重要事項説明書において記載の上買主に説明するか、記載しないのであれば当事者(特に不利になる買主)に対して十分に説明の上合意をしておく必要があると解される。

本件売買契約書の特約条項には、本件建物については「現況建物で売買する。」と付言されていてその趣旨が示されているようでもあるが、少なくとも本件土地についてはその趣旨が明示されているとは言い難い。

また、証拠及び弁論の全趣旨から、Y2がXに対して、本件特約条項が本件土地について瑕疵担保責任を免責する趣旨である旨を十分説明したとはいえないから、これをもって本件土地について民法上の瑕疵担保責任を免除する特約としての効力を有するとは認められない。

(媒介契約の成否)

前記判示のとおり、本件特約条項は、本件土地に係る民法上の瑕疵担保責任を免除する条項ということではできず、XはY1に対して民法上の瑕疵担保責任を追及できる。

たとえY2には、本件特約条項について十分説明しなかった事実が認められるとしても、Xはこれにより何ら損害を被ることはないので、XのY2に対する請求は、媒介契約の成否や不法行為の成否について判断するまでもなく、理由がない。

(結論)

よって、XのY1に対する請求は理由があるから、Xが本件埋設物の撤去及び土壌調査のために支出した1,339万円余を瑕疵担保責任によりY1が負担すべき損害として全額認容し、Y2に対する請求は理由がないから棄却する。

### 3 まとめ

本件は、瑕疵担保責任に関する特約条項の解釈を巡って争われた事案です。

土地の売買にあたっては、地中埋設物が問題となることが多く、その撤去費用も多額になることから、売主・買主のリスク分配を明確にする上で瑕疵担保責任に関する条項は極めて重要性の高い項目です。

媒介業者においては、仮に双方が宅建業者であったとしても、トラブルを回避する観点か

ら、重要事項説明書や売買契約書への明確な記載や丁寧な説明を行うことが重要です。また、その表現に懸念のある場合には、弁護士等に相談するべきでしょう。

瑕疵担保責任に関する特約条項を巡る裁判例としては、「1年に限り売主は瑕疵担保責任を負う」とした特約が商法526条（買主による目的物の検査及び通知）を適用しない合意をしたものと判断された事例（東京地判 平21・4・14）もあり、参考にしてください。

また、RETI0115号には、「土壌汚染・地中埋設物と売主の瑕疵担保責任に関する裁判例について」と題する論考を掲載しているので併せて参考にしてください。

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

#### ★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済（令和元年12月号）（1月16日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r01/12/getsurei0112.html>

不動産価格指数（令和元年10月・第3四半期分）（1月29日公表）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000200.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000200.html)

#### ★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

指定流通機構（レインズ）の物件動向12月分（1月15日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1912.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況12月分（1月22日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1912.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 2019年分（1月22日公表）

[https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/2019\\_katsuyo.pdf](https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/2019_katsuyo.pdf)

#### ★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数11月値（1月28日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=23622>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2020年1月号）（12月26日公表）

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2020\\_01.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_01.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向 2019年12月度（1月22日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/411/C285s118.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2019年12月度（1月22日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/410/C285n118.pdf>

首都圏マンション市場動向 2019年（年間のまとめ）（1月22日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/409/s2019.pdf>

首都圏の建売市場動向 2019年（年間のまとめ）（1月22日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/408/t2019.pdf>

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

●2/12 実践講座 『民法改正が不動産取引に与える影響（売買編）』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200212>

●2/26 基礎講座 『「所有者不明土地」対策のポイントと不動産取引への影響』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200226>



●フォローアップカレッジ 2020 会員募集中 (4/7 まで受付)

中堅の宅地建物取引士に役立つ知識とスキルのブラッシュアップのための学習の場として、年間約 60 講座のラインナップで開催する「フォローアップ研修」。

<https://www.retpc.jp/fup/pages/college>

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、  
宅建試験合格者の方は [こちら %url/https:ath:mailmagazine%](https://ath:mailmagazine%url/)  
事業者の方は [こちら %url/https:ath:G\\_mailmagazine%](https://ath:G_mailmagazine%url/)  
にてお手続き下さい。