

～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ルマガジン～

配信日：2020.3.1（日）
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 . . . 関連法案の国会提出、民法改正施行準備
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和2年度宅地建物取引士資格試験スケジュール
- ◆ 行政の動き . . . 心理的瑕疵に関する検討を開始ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 報酬請求と調査説明義務
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《関連法案の国会提出、民法改正施行準備》☆☆★

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。

新型コロナウイルスについては、中国での被害拡大、世界への感染拡大が見られる中で、日本でも感染者が増加し、連日大きな関心が寄せられています。

政府においては、2月25日に、「新型コロナウイルス感染症対策の基本方針」が策定され、様々な対策が推進されているところですが、何より、国民に一人一人の取組みが重要とされています。引き続き、手洗い、咳エチケットをはじめとした取組みの徹底が求められるところです。

(参考)

- ・厚生労働省の啓発サイト：

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000164708_00001.html

さて、国土交通省は、1月20日に、今通常国会に提出する予定の法律案（8本）の件名・要旨を公表しましたが、既に、7本の法律案が、関係省庁との調整等を経て、閣議決定され、国会に提出されています。

(参考)

- ・第201回通常国会提出予定法案：

<http://www.mlit.go.jp/report/press/content/001324267.pdf>

この7本のうち、不動産取引に密接な関係があるものとしては、「土地基本法等の一部を改正する法律案」、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」と「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」があります。

「土地基本法等の一部を改正する法律案」については、平成元年のバブルの絶頂期に制定された土地基本法の制定以来初めての本格的な見直し等を行うものです。具体的には、

- (1) 人口減少社会に対応し、基本理念など土地基本法全般で、土地の適正な「利用」、「管理」の確保の必要性を明示、
- (2) 土地所有者等の土地の適正な「利用」、「管理」に関する責務（登記等権利関係の明確化、境界の明確化）を明確化、
- (3) 国・地方公共団体の講ずべき施策について土地の適正な「利用」、「管理」を促進する観点から見直しを行う、土地政策全般の政府方針（閣議決定）として土地基本方針を創設、

等です。

土地に関する制度の見直しについては、既に、法制審議会の民法・不動産登記法部会では、民法等の基本法の見直しの「中間試案」が公表されるなど、精力的な検討が進められていますが、今後、土地に関する様々な制度見直しの動きに注目していくことが重要でしょう。

(参考)

- ・「土地基本法等の一部を改正する法律案」の資料：

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000149.html

- ・法務省の法制審議会民法・不動産登記法部会のサイト：

http://www.moj.go.jp/shingi1/housei02_00302.html

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」については、頻発・激甚化する自然災害に対応した災害ハザードエリアでの新規立地抑制等を行うものです。

不動産取引においては、水害の頻発・激甚化を踏まえ、水害ハザードマップの説明等の取組みが進められていますが、このような都市政策の動きにも、十分留意していく必要があるでしょう。

(参考)

- ・「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」の資料：

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000271.html

- ・国土交通省担当官との「水害リスク情報と不動産取引」に関する対談：

http://www.retio.or.jp/research/pdf/rdtalk_115-018.pdf

「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」については、マンションの老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化の一層の推進等を図るため、都道府県等によるマンション管理適正化のための計画作成制度の創設等を行うものです。

マンションの取引は、都市部を中心に相当なウエイトになってきていますが、今後は、地方公共団体のマンション政策の動向にも、十分留意していく必要があるでしょう。

(参考)

- ・「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」の資料：

https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000177.html

1月のメールマガジンでも触れましたが、不動産取引に密接に関係する改正民法（債権関係）が施行される4月が迫ってきました。

業界団体でも、様々な研修会等が行われていますが、当機構においては、昨年12月20日に開催した弁護士の江口正夫先生の賃貸借関係の講演会に続き、2月20日には、弁護士の岡本正治先生・宇仁美咲先生の媒介（仲介）関係の講演会を開催しました。

両先生は、『逐条改正 宅地建物取引業法』（2月に三訂版が新たに刊行）の著者でおなじみの方ですが、瑕疵担保責任に代わる契約不適合責任の救済の期間制限の話を含め、改正民法も踏まえた媒介契約のポイントについて分かりやすく解説いただきました。

当機構の講演会については、開催後しばらくして、講演録を発刊しておりますので、ご関心のある方はご参考にして頂ければと存じます。

- ・不動産適正取引推進機構出版物のご案内

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

最後になりますが、今般、当機構のホームページの見直しを行い、「不動産取引に関する研究」のサイトをリニューアルし、不動産取引に関する座談会・対談等を掲載するとともに、「不動産政策研究について」のサイトに、「不動産政策研究 各年回顧」を掲載することとしました。

- ・不動産取引に関する研究

<http://www.retio.or.jp/research/research01.html>

- ・不動産政策研究 各年回顧

http://www.retio.or.jp/research/kenkyu_top.html

毎月5万回を優に超えて見ていただいている「RETIO判例検索システム」のサイトとともに、ご覧いただくと幸いです。

- ・RETIO判例検索システム

http://www.retio.or.jp/case_search/search_top.php?q=1

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和2年度宅地建物取引士資格試験スケジュール》☆☆★

令和2年度の宅建試験は令和2年10月18日（日）に実施する予定です。

令和2年6月5日に確定したスケジュール等を官報公告します（機構HPにも掲載します）。

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

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《不動産取引における心理的瑕疵に関する検討を開始》☆☆★

国土交通省では、2月5日（水）に、第1回 不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会を開催し、心理的瑕疵に係る適切な告知、取扱いに係るガイドラインの策定に向けた検討を開始しました。

不動産取引において、取引対象の不動産において過去に死亡事故が発生した事実など、いわゆる心理的瑕疵をどのように取扱うかが課題となっており、このことが、既存住宅市場活性化の阻害の一因となっています。

このため、国土交通省において、宅地建物取引業者、消費者団体、弁護士等による検討会を立ち上げ、不動産取引における心理的瑕疵に係る適切な告知、取扱いに係るガイドライン策定に向けた検討を進めていきます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000199.html

★☆☆《次世代住宅ポイント制度の実施状況》☆☆★

国土交通省は、2月18日、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2年1月末時点の実施状況について公表しました。なお、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_000922.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[報酬請求と調査説明義務]

売買建物にエレベーターの不具合がある等として媒介手数料を支払わない買主に対する媒介業者の報酬請求が認められた事例（東京地判 平30・2・28 ウエストロー・ジャパン）

事務所ビルの媒介報酬を媒介業者が買主に請求したのに対し、エレベーターの不具合にかかる調査説明義務違反を理由に買主が媒介業者に損害賠償を求め反訴した事案において、買主の反訴請求を棄却し、媒介業者の請求を認めた事例

(東京地裁 平成 30 年 2 月 28 日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成 26 年 5 月、媒介業者 X は、売主 A から、その所有する事務所ビル（本件不動産）の売却について媒介の依頼を受け、媒介契約（本件媒介契約）を締結した。

平成 27 年 9 月、A と買主 Y は X の媒介により、以下の約定で本件不動産を売買する契約（本件売買契約）を締結し、同日、Y は A に対し、手付金として 870 万円を支払った。

- ・ 売買代金 8,700 万円（残代金 7,830 万円）
- ・ 引渡期日 同年 12 月 4 日
- ・ 残代金の支払期日 同月 7 日

Y は、本件売買契約締結の際、X に対し、本件媒介契約の報酬として 150 万円（税込）を本件不動産の引渡し時に支払う旨を約した。

しかし、本件不動産に設置されているエレベーターが正常に作動しないなどの不具合があり、A の責任において、本件不動産の引渡し前に上記不具合の修理を行うこととなったため、12 月 4 日に予定されていた本件建物の引渡しが遅延することとなった。

A は、Y から本件建物の引渡しが遅延したことについて責任を追及され、Y との間で、本件売買契約の残代金を 830 万円減額した 7,000 万円とすることとし、平成 28 年 3 月、A は Y から上記残代金の支払を受けるのと引き換えに、Y に対し、本件不動産を引渡した。

その後 Y は、X は本件不動産のエレベーターに不具合があることを知っていたにもかかわらず、Y に対して、これを全く説明していなかったものであり、調査・説明義務を怠った債務不履行があるとして、X に対し媒介報酬を支払わなかったため、X は、裁判所に対し、Y に対する媒介報酬債権を被保全債権として、本件不動産について仮差押え命令の申立てを行ってこれを登記し（本件仮差押え）、媒介報酬 150 万円の支払を求めて本件訴訟を提起した。これに対し Y は、X の行った仮差押えは保全の必要性を欠く違法なものであるとして、損害金 2,242 万円の支払を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、X の請求を認め、Y の反訴請求を棄却した。

(X の債務不履行の成否)

X が本件建物のエレベーターの不具合を知っていたかに関しては、認定事実によれば、本件売買契約が締結された後、X の担当者 B は、A からエレベーターの不具合について報告を

受けた際、Aの責任において本件建物の引渡期日までに修理することを確認していたのであり、それ以前に上記引渡期日までに修理が完了する見込みがなかったことを把握していたとかがわせる事情は見当たらない。

これらによると、エレベーターの不具合については、本件建物の引渡期日までにAにより修理がされることが予定されていたといえることができるから、Xにおいて、Yに対して上記不具合について説明すべき義務があったとはいえない。

本件媒介契約は、その媒介の対象である本件不動産の売買が成立し、その履行も完了したことにより、既に目的を達している以上、上記説明義務違反を理由とした解除により、当該契約の効力が遡及的に消滅するものではないと解するのが相当である。Xの債務不履行による損害賠償責任についても、後記の説示のとおり、Yの主張する損害は、相当因果関係のあるものということとはできず、これはAとの間の代金減額合意によって既に填補されたものと認められるから、これについてXに対し、損害賠償を求めることはできない。

(Xの本件仮差押えに係る不法行為の成否)

Yは、Xの本件仮差押えは本件媒介契約の解除によりYに対する本件報酬債権が消滅しているため、被保全債権を欠くものであると主張するが、Yにおいて本件媒介契約を解除することができないことは前記で説示したとおりであるから、この点に関するYの主張は失当である。

また、Yは、平成27年6月に設立された会社であり、Xにおいて、本件不動産以外にYの資産が存在することを把握していたものとはうかがわれないのであり、Xにおいて、Yの資産や収入の状況について調査する手立てがあったとはみられない。こうした中で、Xの媒介により本件売買契約が締結され、その履行が完了したにもかかわらず、Yにより上記媒介に係る報酬の支払を拒絶されたことから、Xにおいて、保全手続を経ることなくその報酬の支払を求める訴訟を提起すれば、Yにより本件不動産の名義変更等がされることによって、その回収が困難となるおそれがあると認識したことについて相当の理由があったことは否定できず、Xの本件仮差押えについて、不法行為が成立するとはいえない。

3 まとめ

本件は、売買対象物件の不具合について媒介業者に調査説明義務違反があったため、被った損害と媒介報酬を相殺するとした買主の主張が認められなかった事例です。

本判決の「本件媒介契約は、売買契約の履行も完了したことにより、既に目的を達している以上、説明義務違反を理由とした解除により、当該契約の効力が遡及的に消滅するものではないと解するのが相当である」との判示は、実務上1つの参考になると思われます。

★☆☆《国土交通省》☆☆

国土交通月例経済（令和2年1月号）（2月7日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/01/getsurei0201.html>

令和元年第4四半期の地価 L00K レポート（2月14日公表）

～主要都市の地価は97%の地区で上昇基調～

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000167.html

不動産価格指数（令和元年11月・第3四半期分）（2月26日公表）

～住宅の不動産価格指数、60ヶ月連続して前年同月比で上昇～

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000203.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1月分（2月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2001.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況1月分（2月10日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2001.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数12月値（2月25日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=23680>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2020年2月号）（1月31日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_02.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

全国マンション市場動向 2019 年（年間のまとめ）（2月20日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/412/9g2caw4N.pdf>

首都圏マンション・建売市場動向 2020 年 1 月度（2月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/413/9g2caw4T.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2020 年 1 月度（2月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/412/9g2caw4N.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》☆☆★

●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」をお得に受講できます。

<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](https://ath.mailmagazine%) `%url/https:ath:mailmagazine%`
事業者の方は [こちら](https://ath.G_mailmagazine%) `%url/https:ath:G_mailmagazine%`
にてお手続き下さい。