

～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：2020.10.1（木）
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 . . . 当機構の特定紛争処理事業について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . 「防災ポータル」をリニューアル
- ◆ 最近の判例から . . . 意思能力
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《当機構の特定紛争処理事業について》☆☆★

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感染症の対応につきまして、新たな生活様式の下、様々な経済活動・社会活動において、いろいろなご苦勞、ご努力をなされておられることと存じます。心よりお見舞い申し上げますとともに、深く感謝申し上げる次第です。

9月1日配信の第166号「当機構のからのお知らせ」にも掲載していますが、8月末に「新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集」を新たに出版いたしました。当機構では、設立（昭和59年）以来、日本弁護士連合会等のご協力を得て、弁護士、建築士、不動産鑑定士、一般行政経験者等の学識経験者に委嘱し、高度な専門知識に基づき、かつ、公正中立的な立場に立って、不動産取引をめぐる紛争を処理する「特定紛争処理事業」を行っています。

不動産取引を巡るトラブルは、消費者が被る被害が大きいことや、紛争解決の交渉に専門的な知識が必要なことから、当事者だけで解決を図ることが難しいのが実態です。当機構の紛争処理事業は、国、都道府県の宅建業法所管課、消費者生活センター等の第一次処理機関が、紛争当事者に手続の利用について意思確認を行い、当機構に要請書を提出することにより、手続が開始されます。

今回の出版物においては、平成15年度から平成30年度までの63事例のうち54事例について、例えば「重要事項説明に関すること」「契約解除に関するもの」というように、紛争類型別に分類・整理を行い、とりまとめています。

また、個別紛争事例だけでなく、巻末に、「特定紛争処理についての座談会」が掲載されていますので、あらためて読み直してみました。

座談会においては、実際に紛争処理委員の経験のある出席者から、

- ・1事案ごとに不動産に関する専門家3名（処理委員）で取り組む体制は、他の紛争処理機関と比較しても充実している。
- ・裁判では、弁論主義、要件事実、処分権主義などいろいろな制約があるが、ADR（Alternative Dispute Resolution、裁判外での紛争手続き）なので、それらを乗り越えて、柔軟な発想で臨むことができる。
- ・消費者の方も、事業者の方も、行政的な意見を意識し非常に関心も高いので、行政経験をお持ちの有識者が処理委員に入っておられることは、本制度の特徴である。
- ・行政と連携しながら、しかも処分庁からは独立したかたちで実施されることで、全体として公平性、中立性が担保され、信頼性が高いのではないかと。

というようなご意見をいただいています。

また、

- ・当機構の特定紛争処理事業の役割や意義としては 個別紛争の解決だけでなく、関係機関に対する先例としての材料の提供、特に宅建業者の啓発という面があり、これは他のADRには見られないものではないか。

という指摘もいただいています。

この座談会は、機関誌「RETIO」113号の特集企画として行われたもので、当機構のホームページでも見ることができますので、是非、メルマガの読者の皆様も、ご興味があれば読んでみてください。

[RETIO113号]

https://www.retio.or.jp/member/retio.php?level=2_2240

当機構としては、様々な観点から、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《新刊出版物のご案内》★★

「新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集」

当機構の特定紛争処理事業（ADR）で採り上げた平成15年度から平成30年度までの63事案のうち、機関誌RETIOに掲載した54事案について、紛争類型別に分類・整理を行い、解決事例集として取り纏めたものです。（2,200円 税込み）

★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 ◆◇◆

★★《防災情報サイトを一覧できる「防災ポータル」をリニューアル》★★

国土交通省では、各関係機関等の防災情報提供ツールを一元化して、多言語化やスマートフォン対応等により、国内外の方々が平時から容易に防災情報等を入手できるよう、平

成 29 年度から「防災ポータル」を開設していますが、今般、閲覧利便性の向上、各種防災情報の拡充（掲載サイト数：156 → 319）等を図り、9 月 1 日よりリニューアルしました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo06_hh_000181.html

★☆☆《売買取引における IT 重説の社会実験の期間を延長》★☆☆

国土交通省では、[1]個人を含む売買取引における IT 重説、[2]賃貸取引における電子書面交付に係る社会実験を実施中です。

このうち、[1]個人を含む売買取引における IT 重説については、社会実験を 9 月 30 日までとしていましたが、新型コロナウイルスの感染対策が求められる状況に鑑み、同日以降も引き続き社会実験を継続すると公表しました（8 月 28 日）。また、本格運用に向けた検討については、年度内に予定している「IT を活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」において社会実験と並行して議論を進めていくとしています。

なお、[2]賃貸取引における電子書面交付については、令和元年 10 月から 12 月までの社会実験の結果を踏まえて改定したガイドラインに従い、9 月 1 日から社会実験（継続）を開始するとのことです。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000208.html

★☆☆《令和 2 年度「土地月間」の実施について》★☆☆

国土交通省では、毎年 10 月を「土地月間」、10 月 1 日を「土地の日」と定め、地方公共団体や土地関係団体等とも連携し、全国で『土地』に関連するテーマの講演会や無料相談会などを集中的に実施します。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000067.html

★☆☆《「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に基づく政省令案及び解釈・運用の考え方等の案に関するパブリックコメントの募集について》★☆☆

第 201 回国会において「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（令和 2 年法律第 60 号）が成立し、本年 6 月 19 日に公布されたところです。これに伴い、同法に基づく政令、省令及び同法の解釈・運用の考え方等を策定することを予定しております。このため、広く国民の皆様から、これらの案に対する御意見を以下の要領で募集致します。

意見募集期間 令和 2 年 9 月 9 日（水）から令和 2 年 10 月 8 日（木）まで（必着）

<https://search.e->

[gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155200325&Mode=0](https://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155200325&Mode=0)

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

【意思能力】

売主が土地売買契約を履行しないとして、買主が売買契約解除による違約金等の支払いを、媒介業者が媒介契約に基づく媒介報酬等の支払いを売主に求めた事案において、売主の意思能力は相当程度低かった等の事情から、買主らが主張する売買契約・媒介契約の成立は認められないとして、それらの請求を棄却した事例（大阪地裁堺支部 令和2年1月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告X1（法人、建築工事・不動産業）は、被告Y（個人、契約時82歳）所有の土地を、原告X2（媒介業者）の媒介により、Yの居住する建物をYの費用で取り壊した後にX1に引き渡すとする売買契約を、売買代金3330万円にて平成29年3月20日に締結したが、引渡日の同年6月20日を経過しても、Yが本件土地を引き渡さなかったため、本件売買契約を解除したとして、約定の違約金333万円の支払い及び手付金50万円の返還を求める本件訴訟を提起した。

また、X2も、Yと専属専任媒介契約を締結し、本件売買契約の媒介を行ったが、媒介報酬138万円余のうち、89万円余が未払いであるとして、本件訴訟にてYにその支払いを求めた。

なお、本件訴訟において、Yの特別代理人が平成30年6月に選任された。

（本件裁判における各当事者の主張）

[X1の主張]

平成29年3月、Yは、自宅を訪問したX2よりX1から預かった手付金を受領し、本件売買契約書に署名・押印したものであるから、本件売買契約が成立したのは明らかである。

[X2の主張]

平成29年2月、Yはその意思により、本件媒介契約書に署名・押印している。この印影は、Yの印章によるものであるから、本件媒介契約が成立したことは明らかである。

本件売買契約締結の際、Yは、X2が持参したX1の手付金50万円を、媒介報酬に充てるようX2に申し出た。X2は、そのうち49万円を報酬に充てたことから、残額89万円余を請求する。

[Yの主張]

X1と本件売買契約、X2と本件媒介契約を締結した事実はなく、手付金50万円の交付を受けた事実はない。また、本件媒介契約書のYの署名は、X2によるものと思われる。

高度のアルツハイマー型認知症に遅くとも平成29年9月時点で罹患していたYは、本件売買契約締結当時、意思無能力の状態であったというべきであり、いずれの契約も意思無能力状態で締結されたものであるから無効である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1、X2の請求を全部棄却した。

(本件媒介契約の成否)

本件媒介契約書のY署名部分は、X2による記載が認められる。X2は、X2がY署名部分に記載した理由について、Yと話をする中で、Yの面前でYの代わりに署名した旨等の供述をするが、この供述をもって、YがX2に自己に代わって署名を行うことを依頼ないし承諾したとは認められない。

また、X2は、本件媒介契約書の「Y」押印はYがした旨を主張するが、その印影は、他契約関係書類の印影と対照すると一部が異なり、また、他に証拠がないことから、本件媒介契約が成立したと認めることはできない。

(本件売買契約の成否)

本件売買契約は、本件媒介契約を前提にX2が深く関わっている。本件媒介契約の成立は、上記のとおり認められないことから、本件売買契約成立についても慎重に判断すべきところ、本件売買契約書の署名はYによるものであるから、本件売買契約は真正に成立したものと一応推定される(民事訴訟法228条4項)。

しかし、本件売買契約は、自宅を解体し、その敷地を売却するという生活基盤に関わる重要な契約であるが、(ア)媒介契約書記載の金額4070万円に対し、売買代金が3330万円と2割近く減額され、Yがこの減額について比較的短期間に異議を述べず応じたというのは不自然であること、(イ)Yが自らの負担で建物を解体して本件土地を引き渡すというYにおいて重要な事項である記載が本件売買契約書にないこと、(ウ)平成29年9月当時、高度のアルツハイマー型認知症に罹患していたYは、平成29年3月の本件売買契約締結時、自己の財産を管理処分する能力は相当程度低かったと推認されること、(エ)本件売買契約書には収入印紙の貼付がなく、また、残代金支払日等の記載不備が目立つこと、等から、Yが署名する際に、本件売買契約の内容や署名することの意味を十分に確認した上で署名したものと認めることはできない。

以上によれば、本件売買契約書の署名をYがしたとしても、Yが、真に本件売買契約書記載のとおり本件売買契約を締結する意思で署名したものと認めることはできず、上記の真正に成立の推定は覆される。

したがって、X1とYとの間で、本件売買契約が成立したと認めることはできない。

(不当利得返還請求の可否)

上記のとおり、本件売買契約の成立は認められないことから、本件売買契約の成立を前提とする手付契約の成立を認めることはできない。

なお、X1は、Yに50万円を交付した証拠として、それを原資にYから媒介報酬49万円の支払いを受けたとするX2作成の領収証控えを提出するが、X1がYに50万円を交付したとする領収証等の提出はなく、上記領収証控えも、X2がYから支払いを受けたとする日と異なる日付で作成されており、50万円が原資となったことを裏付けるに足りるものとはいえない。

3 まとめ

自宅売却という売主の重大な取引にもかかわらず、媒介業者が買主の手付金持参により売買契約を締結したとし、しかも、売主の領収書を受領していないという本件取引は、一般的な不動産取引では考えられない不自然な取引であり、意思能力が低下した高齢者を狙った押買いではないかと疑われるような事案です。

押買いについては、当機構の第305回不動産取引紛争事例等調査研究委員会（RETI0112-93）にて、東京高判 平27・4・28を題材に検討がされており、委員からは、「相手方の無思慮に乗じて契約を締結したのであれば、契約の無効取消しや、不法行為による損害賠償が訴訟になれば認められる可能性は高い。」「未然の防止として、そのような懸念がある人を周囲がしっかり『見守る』ことが重要。」等の意見を頂いていますので、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2年8月号）（9月15日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/08/getsurei0208.html>

不動産価格指数（令和2年5月・令和2年第1四半期分）

～住宅は前月比0.1%下落、商業用は前期比0.1%上昇

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000227.html

令和2年都道府県地価調査

～全国全用途平均で平成29年以来3年ぶりに下落

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00001.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8月分（9月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2008.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況8月分（9月10日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2008.pdf>

★★《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数6月値（8月25日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=24355>

★★《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2020年8月号）（8月31日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_08.pdf

令和2年7月分不動産業業況等調査結果（8月27日公表）

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2020-07.pdf>

★★《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向2020年8月度（9月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/438/4f75aprT.pdf>

近畿圏マンション市場動向2020年8月度（9月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/437/4f75apri.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》☆☆★

- 10/7（会場実施型）基礎編『住まいの税制改正のポイントをつかむ！』
<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201007>
- 10/14（会場実施型）基礎編『消費者契約法・宅建業法と不動産取引実務』
<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201014>
- 10/20（会場実施型）実践編『新民法施行で高まるインスペクションの重要性』
<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201020>
- 動画提供サイト「ザ・ライブラリー」
<http://the-lib.mystrikingly.com/>

★☆☆《住宅金融普及協会》☆☆★

2020年度第1回住宅ローンアドバイザー養成講座

○募集期間：2020年9月14日（月）～11月6日（金）

○Aコース（Webにて受講）

効果測定日時：12月8日（火）16：00～17：00

12月9日（水）16：00～17：00

12月10日（木）16：00～17：00

* Bコース（会場にて受講・受験）は、今回、募集をいたしません。

○合格発表：2021年1月22日（金）（予定）

○開催会場等のお申込み内容の詳細は、下記専用サイトをご覧ください。

専用サイト URL <https://www.loan-adviser.jp/HlaCmnTopAct.do?top>

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

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