

～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：2022. 7. 1（金）
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と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 . . . 宅地造成等規制法の一部を改正する法律について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和4年度宅地建物取引士資格試験について
- ◆ 行政の動き . . . 「住宅のリースバックに関するガイドブック」公表
- ◆ 最近の裁判例から . . . 故意の条件成就妨害
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《宅地造成等規制法の一部を改正する法律について》☆☆★

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。

国際情勢や経済の先行きが混沌としているなか、令和4年の通常国会は先月15日閉会しました。政府が提出した法律案は全61本が成立、国土交通省関連の「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」など6本の法律案も全て成立しています。今回はこの中から、宅地建物取引業務にも関係が深い「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」（改正法）の概要を紹介させていただきます（前号（第187号）において、行政の動きとして一報しましたが、本号では、主な内容をご紹介します。）。

（改正の背景・必要性）

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、土石流が発生し、死者・行方不明者28名、住宅被害98棟の甚大な人的・物的被害がありました。これは、上流部の盛土が崩落したことが被害の甚大化につながったとされています。このほかにも、全国各地で盛土の崩落による人的、物的被害が確認されており、盛土による災害の防止は喫緊の課題となっています。（昨年11月末集計のデータですが、盛土の点検が必要な箇所は約3.6万箇所とされています。）

このため、同様の被害が二度と繰り返されることがないように、盛土等による災害から国民の生命、身体を守る観点から、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度を整備したものです。全国知事会等からも法制化による全国統一の基準・規制を設けることについて要望があったようです。

（法律の概要）

1. スキマのない規制（規制区域の指定・許可）

危険な盛土等を隙間なく規制するため、都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼし得る区域を規制区域（特定盛土等規制区域）として指定できることとしました。農地、森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行われる盛土等に関する工事は許可の対象になります。

市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定でき、また、市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア（斜面地等）も指定できます。

なお、KPIとして、規制区域を指定する都道府県等（都道府県、政令市、中核市）の数を施行後5年以内に全都道府県等とすることとしています。

2. 盛土等の安全性の確保

盛土等の安全性を確保するため、盛土等を行うエリアの地形、地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定し、工事の計画を事前に審査するとともに、施工状況の定期報告、施工中の中間検査及び工事完了時の完了検査を実施し、許可基準に沿った安全対策の実施を確認することとしています。

3. 責任の所在の明確化

工事後においても継続的に盛土等の安全性を担保するため、盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有することを明確化し、災害防止のため必要なときは、都道府県知事等が土地所有者等や他の原因行為者に対して是正措置等を命じることができることとしています。

4. 実効性のある罰則の措置

違反行為に対する罰則が抑止力として十分に機能するよう、無許可での行為や命令への違反等について、行為者及び法人に対する罰則を大幅に強化することとしております。無許可行為や命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑については、条例による罰則の上限（懲役2年以下、罰金100万円以下）より高い水準に強化しています。

改正法は、一部を除き、公布の日(5月27日)から起算して一年を超えない範囲内で施行されます。

宅地建物取引業務では、宅地建物取引業法33条の広告の開始時期の制限、35条の重要事項の説明、36条の契約締結等の時期制限における法令に基づく制限に、今後、改正法の特定盛土等規制区域における盛土等に関する工事の許可が加わるものと思われます。現時点で政令は未制定です。

以上、先の通常国会で成立しました宅地造成等規制法の一部を改正する法律の概要を紹介させていただきました。今後法律の名称は「宅地造成及び特定盛土等規制法」(通称”盛土規制法”)となります。

詳細は、以下の国土交通省のホームページでご確認ください。

→[国土交通省ホームページ「宅地造成等規制法の一部を改正する法律\(盛土規制法\)が公布されました」](#)

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 ◆◇◆

★☆☆《令和4年度宅地建物取引士資格試験について》☆☆★

令和4年度の宅地建物取引士資格試験について6月3日に官報公告を行いました。

本日7月1日（金）より申し込み開始となります。

詳細は当機構ホームページをご確認ください。

→[当機構ホームページ「宅建試験のスケジュール」](#)

★☆☆《第117回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、下記のとおり講演会（オンデマンド配信）を開催いたします。

1. 演 題 第一部「宅建業法改正による書面の電子化開始とIT重説の運用について」
第二部「不動産取引におけるデジタル改革」
2. 講 師 （第一部）国土交通省・建設経済局不動産課 不動産政策企画官
金子佐和子氏
（第二部）海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口正夫氏
3. 配信期間 令和4年7月4日（月）～令和4年7月29日（金）
4. 聴講方法 オンデマンドで配信しますので、受講者様はPC・スマートフォンでの聴講となります。
5. 聴講料 5,500円／1名 ＊消費税込です。
6. 申込期限 令和4年7月15日（金）
但し、定員（200名）になり次第締め切らせていただきます。
7. 申込方法
（1）当機構ホームページの「講演会のご案内」から「講演会インターネット申込（一般の方）」をクリックし、必要事項をご入力の上、送信してください。
→[当機構ホームページ「講演会のご案内」](#)
（2）申込みが確認できましたら、当方から聴講料の請求書を郵送します。

(3) 聴講用 URL は、聴講料入金確認次第、メールにてお送りします。

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●実務叢書 わかりやすい 不動産の適正取引シリーズ

VII 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの解説」

不動産取引において過去に人の死が生じている場合における宅地建物取引業者が果たすべき義務について、国土交通省が令和3年10月に公表した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」に基づいて分かりやすく解説したものです。(1,430円 税込み)

VIII 「不動産賃貸借Q&A」

当機構に寄せられた相談内容や関連裁判例の事案の概要をベースとして、賃貸借の締結から終了に至るまでの様々な局面に係る69項目の相談内容についてQ&A形式で解説したものです。(2,530円 税込み)

[→お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「住宅のリースバックに関するガイドブック」を公表》☆☆★

国土交通省は、住宅の「リースバック」について、有識者や不動産業界団体で構成する「消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会」での議論を踏まえ、特徴や利用例、トラブル例、利用する際のポイント等を取り纏めた消費者向けのガイドブックを策定・公表しました。(6月24日公表)

→[国土交通省ホームページ「住宅のリースバックに関するガイドブックを公表しました」](#)

★☆☆《所有者不明私道への対応ガイドライン改訂（法務省）》☆☆★

法務省は、複数の人が共同で所有する「共有私道」について、一部の所有者が不明になるなどして全員の同意を得られない場合でも、補修工事などを円滑に行えるよう、ルールを明

確にしたガイドラインを平成30年1月に策定しています。

今般、土地の利用の円滑化に向けた昨年の民法改正（令和3年法律第24号）を踏まえ、本ガイドラインが改訂されました。

→[法務省ホームページ「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」](#)

★☆☆《令和4年版「土地白書」》☆☆★

令和4年版の土地白書が6月10日に閣議決定のうえ公表されました。

本年の白書は、人口減少社会における所有者不明土地対策等の取組状況や、今般の所有者不明土地法の改正と関連施策の動向について採り上げています。

→[国土交通省ホームページ「令和4年版「土地白書」の公表について」](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【故意の条件成就妨害】

売買契約を見送ると連絡した後、他業者の媒介で当該物件を購入した買主に対する当初の媒介業者の報酬請求が全て認められた事例（東京地判 令3・2・26 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年11月30日、Y（被告・個人）は、媒介業者X（原告）から紹介を受けた都内に所在する賃貸マンション（売却希望価格：4億2000万円）について、購入価格を4億円とする購入申込書をXに提出した。その申込書には、「私は、貴社より紹介を受けております後記表示の物件の不動産を下記の条件にて購入することを申し込みますので、貴社に交渉をお願いします。」「当社は速やかに上記条件にて売主と折衝します。」「成約の際には、成約本体価格の3%＋6万円の仲介手数料及び消費税を申し受けます。」と記載されていたが、その提出の際にYはXに、媒介報酬を1080万円に減額するよう検討を依頼した。

その後、Yは、本物件の売主側媒介業者Aに価格引き下げ交渉をしたものの、他にも購入検討者がいることを理由に拒否された。

同年12月2日、XはYに、売買価格4億2000万円、媒介報酬1080万円などとする購入申込書を再提示し、Yはこれに署名・捺印した。

同月7日、XはYに、契約場所、手付金、仲介手数料540万円（半金）、持参物等、売買契約締結に関する案内が記載された案内文書を手交した。また、売買契約日は12月10日または11日が予定された。なお、媒介契約書は売買契約時に調印される予定であった。

同月9日、YはXに、家族の反対を理由として、本物件の購入を取り止める旨を告げ、売

買契約は中止となった。

それから2年余り経った平成30年7月頃、Xは、Yが本物件に出入りしているところを偶々目撃して不審に思い、登記情報を確認したところ、Yが平成28年2月に本物件を購入していたことが判明した。Xは、Yに書面で事情説明を求めたが、Yは回答しなかった。

同年11月、Xは、Yとの間で売買契約の成立を停止条件とする1080万円の報酬合意が成立していたところ、Yが故意に本物件の売買契約の成立を妨げたとして、同額の媒介報酬支払いを求めてYを提訴した。

これに対してYは、媒介契約書は締結されておらず、媒介契約も報酬合意もなく、別途他の媒介業者の媒介によって本物件の購入を検討した結果に過ぎないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(媒介契約成立の有無)

Xは、平成27年11月30日以降、関係者と売買契約成立に向けた調整を行っていることに照らせば、Yが申込書をXに交付した時点で、Xが本物件の売買に関する媒介を行い、売買契約が成立した場合には相当額の媒介報酬をYがXに支払うことについての基本的な合意が成立したと認められる。

媒介契約書の作成がない場合に宅建業法違反の問題が生じるかどうかは格別、媒介契約書の作成が実体的な合意の成立要件であるとまでは解されず、媒介契約書が作成されていないことをもって合意の成立が否定されるということにはならない。

(報酬額の合意の有無)

申込書には、仲介手数料として「成約本体価格の3%+6万円」との記載があり、これに対してYは、1080万円への減額を求めた。また、Xは売買契約時の仲介手数料半金(540万円)の支払いを求める案内文書をYに交付し、Yは特段の異議や疑問は述べなかった。

そうすると、本物件についての媒介報酬額を1080万円とする黙示の合意がX Y間で成立したものと認められる。

(Yによる故意の条件成就妨害行為の有無)

平成27年12月7日の時点で、売買契約の締結日は同月10日又は11日と具体的な日取りが絞り込まれ、同月8日には売買契約書及び重要事項説明書の案文が完成しており、売買契約締結直前の段階にあったと認められる。

したがって、Yは、Xの行った媒介活動を利用しつつ、Xに対しては本物件の購入意思がなくなったように装ってXを排除し、本物件を購入したものと推認できる。

このことは、Xの行った媒介による本物件の売買契約の成立を、Yが故意に妨げたと評価すべきであり、YがXに本物件の購入中止を伝えた時期が本物件の売買契約成立直前であったことや、その後間を置かず他業者の媒介による売買契約の締結に至っていることなどの事情に照らせば、Yの行為は、許容され得る自由競争の範囲を逸脱し、信義則に反する

ものといわざるを得ない。

Xは、Yに対し、改正前の民法130条に基づき、媒介報酬の支払につき付されていた停止条件が同日時点で成就したものとみなすことができ、媒介報酬額1080万円を請求できる。

3 まとめ

本件は、売買契約締結直前に、契約締結を見送った後、他業者の媒介により当該物件を購入した買主に対する媒介業者からの報酬請求が認められた事例です。本判決を不服とした買主は控訴したものの、棄却されています。

本事例と同様に、媒介業者が報酬を請求して、これが認められた事例として、横浜地判 平18・2・1 (RETI067-98)、東京地判 平29・11・15 (RETI0112-118)、東京地判 平28・8・10 (RETI0108-140) が見られます。

一方で、本事例でも判示されている通り、宅建業者が媒介を行う場合、宅建業法上媒介契約書を遅滞なく締結することが義務付けられており(34条の2)、この様な紛争を未然に防止するためにも、媒介業者としては、できるだけ早い段階で媒介契約書を締結することが望ましいと考えられます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済 \(令和4年6月号\) \(6月15日公表\)](#)

[不動産価格指数 \(令和4年2月・令和3年第4四半期分\) \(5月31日公表\)](#)

[令和4年第1四半期の地価LOOKレポート \(6月7日公表\)](#)

★☆☆《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5月分 \(6月10日公表\)](#)

[指定流通機構 \(レインズ\) の活用動向5月分 \(6月21日公表\)](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数3月値 \(5月31日公表\)](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済 \(2022年6月号\) \(5月31日公表\)](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2022年5月度（6月20日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2022年5月度（6月20日公表）](#)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが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》☆☆★

●7/6 “対話型”事例エクササイズ『物件調査と消費者目線での重要事項の作り方（トラブル事例編）』

●7/13 “対話型”事例エクササイズ『特約・特記作成力をブラッシュアップ！！』

●7/15-28 動画配信型『先取り解説！所有者不明土地関連法』

～改正民法施行は来年4月、相続登記の義務化は令和6年4月から～

●7/20 会場型『建築構造の基礎から最新動向まで～第2部「RC構造から新しい構造の流れ」』

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%

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。