

～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：2022.10.1（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 …… 所有者不明私道への対応ガイドラインについて
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 第 118 回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ
- ◆ 行政の動き …… 10 月は「土地月間」、10 月 1 日は「土地の日」
- ◆ 最近の裁判例から …… 契約の錯誤
- ◆ 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 ◆◇◆

## ★☆☆《所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）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。

今回は、法務省の「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」より、今年6月に公表された「所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）」について、ご紹介をさせていただきます。

「所有者不明私道への対応ガイドライン」は、共有私道で補修工事等を行う場合に、民法の共有物の保存・管理に関する解釈が明確でなかったため、事実上、共有者全員の同意を得る運用がされていて、共有者が一部でも不明だと必要な補修工事等が行えない支障が生じていたことから、共有者の一部が不明な場合における工事の可否を判断する基準として、平成30年1月に公表されました。

今般、所有者不明土地の発生予防と管理の円滑化を主なポイントとする、令和3年民法改正（令和5年4月1日施行）が行われたことから、本ガイドラインについても改正民法の内容に沿って改訂が行われ、令和4年6月7日付で第2版（改訂ガイドライン）が公表されました。

改訂ガイドラインでは、

- ・令和3年改正民法の内容・解釈につき、コラムや図を用いてわかりやすく解説
- ・私道の管理において問題となる全37事例について、改正民法下での対処法を詳細に説明（改正前民法下での対処法も併記）

などの工夫が行われており、私道の法的関係に関する理解や、令和3年民法改正施行後の取り扱いに関する理解がしやすくなっています。

### <改訂ガイドライン（第2版）の概要>

改訂ガイドラインは、次の三部構成になっています。

#### 第1章 共有私道とその実態

改訂ガイドラインが調査研究対象としている私道の定義と、共有私道について、「共同所有型私道（私道全体を複数の者が共有で所有）」と、「相互持合型私道（私道が複数の筆から成っていて、隣接宅地の所有者等が各筆をそれぞれ所有し、相互に利用させ合う）」とを区別して検討を行う旨が表示されています。

またコラムでは、所有者不明土地問題による令和3年の民事基本法制の見直しについて、簡略に説明がされています。

#### 第2章 共有私道の諸形態と民事法制

主なものとして、次のような解説がされています。

- 「共同所有型私道」では、共有者間内部の法律関係のほか、令和3年改正民法の施行前と施行後における
  - ・私道の使用、変更、管理に関するルール
  - ・所有者不明共有者がいる場合における共同所有型私道の変更・管理、
  - ・賛否不明共有者がいる場合における共同所有型私道の管理
  - ・遺産共有の場合について解説がされています。
- 「相互持合型私道」では、法律関係、通行地役権の内容及び効力について、解説がされています。
- 「財産管理制度等」では、令和3年改正民法で創設された所有者不明土地管理制度の要件・手続きなどの解説がされています。

### 第3章 ケーススタディー

共同所有型、相互持合型等の別に、次のような事例紹介がされています。

- 1 私道の舗装に関する事例（10事例）  
（陥没事例、全面舗装事例、新規舗装事例、側溝再設置事例）
- 2 ライフラインに関する事例（19事例）  
（上水道関係、下水道関係、ガス事業及び導管関係、電気事業及び電柱関係）  
※令和3年民法改正による、ライフラインの設備設置・使用権のルール内容等の解説や、設備設置権が成立する場合、隣地所有者の承諾書がなくても民法上は設備設置が可能であること、隣地所有者から不当な承諾料を求められても応ずる義務はないことが明記されています。
- 3 その他（8事例）  
（階段の新設・拡張事例、ゴミボックスの新設事例、樹木の伐採事例など）

私道のライフライン（上下水道・ガス・電柱）の設置に関するトラブルは、不動産取引においてよく見られるところであり、また、改訂ガイドラインで紹介されている事例は、同じような事案を取り扱う場合に参考になりますので、改訂ガイドラインの第2章の「共同所有型私道・相互持合型私道」の部分や第3章の事例については、一読しておくことをお勧めします（また、10月下旬に発刊予定の当機構の機関誌 RETIO No. 127（2022秋号）においても、改訂ガイドラインの紹介記事を掲載予定です。併せてご参照下さい。）。

（ご参考）

法務省 HP 共有私道の保存・管理等に関する事例研究会（第2期）

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07\\_00280.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00280.html)

所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）の概要

<https://www.moj.go.jp/content/001374238.pdf>

所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）

<https://www.moj.go.jp/content/001374239.pdf>

以上、所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）の公表について、ご紹介をさせていただきます。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

### ★☆☆《第118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 「不動産広告のルール改正と違反事例について」

不動産広告のルールである表示規約（正式名：不動産の表示に関する公正競争規約）とその施行規則が2022年2月に改正され、同年9月1日に施行されました。本講演では、強化された規定、追加された必要な表示事項及び緩和された規定について解説します。

また、最近の不動産広告の違反事例も併せて紹介します（講演時間 約90分）

#### 2. 講 師 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

理事・事務局長 佐藤 友宏氏

#### 3. 配信期間 令和4年10月3日（月）～令和4年10月31日（月）

#### 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10月20日（木）

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》☆☆★

### 第 117 回講演録

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「デジタル改革関連法による法律の押印・書面手続きの見直し」

昨年度公布されたデジタル社会形成整備法により、民間手続についての押印不要化、電磁的方法による書面交付等についての見直しが行われ、宅建業法の改正規定を含むその一部政令が令和 4 年 5 月 18 日施行されました。

本書は、宅地建物取引における実務上の影響について国土交通省ならびに弁護士に解説いただいた当機構主催講演会（令和 4 年 7 月 4 日～7 月 29 日オンデマンド配信）の講演録です。（687 円 税込み）

→[お申し込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

## ★☆☆《令和 4 年都道府県地価調査》☆☆★

国土交通省は、9 月 20 日、令和 4 年都道府県地価調査の結果を公表しました。  
(都道府県の発表に合わせて、国土交通省が全国の状況を取り纏めて公表。)

### 【全国平均】

全用途平均は 3 年ぶりに上昇。住宅地は 31 年ぶりに上昇。商業地は 3 年ぶりに上昇。

### 【三大都市圏】

住宅地は東京圏、名古屋圏で 2 年連続上昇し、上昇率が拡大。大阪圏では 3 年ぶりに下落から上昇に転じた。商業地は東京圏、名古屋圏で上昇が継続し、上昇率が拡大。

大阪圏では 2 年ぶりに下落から上昇に転じた。

### 【地方圏】

全用途平均・住宅地は下落が継続しているが、下落率は縮小。商業地は 3 年連続で下落

しているが、下落率は縮小。

→[国土交通省ホームページ](#)

## ★☆☆《10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」》☆☆★

国土交通省は、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。

→[国土交通省ホームページ](#)

---

### ◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

#### 【契約の錯誤】

買主が太陽光発電事業目的を居住用と偽って行った土地売買契約につき、売主の錯誤無効の主張が認められた事例（東京高判 令3・10・14 ウエストロー・ジャパン）

#### 1 事案の概要

買主Y（被告）が代表社員、Aが業務執行社員を務める太陽光発電事業を行うB社は、平成26年3月、p市において太陽光発電の設備IDを取得した。

平成28年2月、放牧地として使われていた土地（分筆前土地）の売却を媒介業者に依頼をしていた売主X（原告）は、Aより、倉庫や古い電車置き場等に使用するとして、分筆前土地のうち800坪を2000万円で購入する旨の提示を受け、対してXは、670坪を坪3万円での売却をAに提案した。しかし、その後Aが太陽光発電事業目的で土地を購入しようとしていることを知り、平成28年8月、その目的には売却できないとしてAの購入申し出を断った。

平成29年7月頃、Xは、媒介業者Cより、住宅用として売却するには分筆したほうが良い旨の助言を受け、分筆前土地の分筆売却を前提とした売却活動をCに依頼した。

平成31年3月、Y（Aの父親）は、媒介業者Dより紹介を受けた本件土地（分筆前土地の一部）について、居住用または別荘用として使用するとして、Xに土地購入の申し入れをした。

同年4月、XとYは、本件土地について代金1130万円とする売買契約を締結、同年6月、本件土地の引渡しと所有権移転登記が行われた。なお、本件売買に際し媒介業者らは、Yの購入目的が居住用であることを前提に、本件契約の契約書及び重要事項説明書を作成した。

同年8月、Xは、B社が本件土地をYより賃借し、太陽光発電事業を行う計画があること

を知り、本件土地について裁判所に処分禁止仮処分を申立て、裁判所は同月 30 日、処分禁止仮処分命令を発令した。

その後、XはYに対し、Yは本件土地を太陽光発電事業用地として利用する目的であったのに、住宅又は別荘用地として利用するとの虚偽の説明を行って本件売買契約を締結させたとして、本件売買契約の詐欺取消し又は錯誤無効を理由に、所有権移転登記の抹消と本件土地の明渡しを求める訴訟を提起した。

一審は、Xの本件売買契約の錯誤無効の主張を認容、これを不服とするYが控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、一審と同じく、Xの錯誤による契約の無効を認めた。

### (1) Yの本件土地の購入目的について

認定事実によれば、Aは、本件土地の購入をXに持ちかけていた平成 28 年 5 月時点で、p 市に対し、本件土地を含む部分に太陽光発電設備を設置する計画があるとの届出を行っており、AはB社が既に取得済みの設備 ID を用いて太陽光発電事業を行うことを前提に、Y 名義で本件土地を購入することをYと協議し、YはAとの協議に基づいて、媒介業者を介してXから本件土地を購入するに至った。

このような経過に照らせば、Yは、B社による太陽光発電事業の用地として使用する目的で本件土地を購入したと認められる。

### (2) Xの本件契約の動機の錯誤について

Xは、本件土地を居住用又は別荘用の土地であることを前提として本件土地の売却をしようとしていたことが認められる。

Yは、媒介業者に対し、居住用又は別荘用の土地を探している旨の説明や文書への記載を行っており、Xは、媒介業者からその旨を聞いていた。そして、Yは、Xに対し、本件契約締結に際しても、居住用又は別荘用の土地として本件土地を購入する旨の説明をしていたのであるから、Xは、Yが、居住用又は別荘用の土地として本件土地を使用するとの認識で本件契約を締結したことは明らかであり、Xによる本件契約締結の意思表示には、買主による土地の利用目的という動機についての錯誤があったというべきである。

次に、Xによる上記の動機の錯誤について、明示又は黙示の表示があり、本件契約の要素となったかについて検討する。

Xは、平成 28 年のAの買受けの申入れを太陽光発電事業に使われることを理由に断ったことがあるところ、Yが、Aとの協議を踏まえ、B社による太陽光発電事業の目的を当初から有していたにもかかわらず、媒介業者やXに対し、居住用又は別荘用の土地として本件土地を購入する旨の言動を一貫して行っていたなどの経緯に照らせば、Yは、Xが、本件土地について、居住用又は別荘用の土地として販売しており、太陽光発電事業用地としては販売する意思がないことを知っていたために、あえて居住用又は別荘用の土地として本件土地

を購入する旨の言動を行っていたと認められ、以上の経過に照らせば、Xは、本件契約に際して、居住用又は別荘用の土地として本件土地を販売するとの動機を黙示に表示しており、Yも、Xの当該動機を知っていたと認めるのが相当である。

なお、Yは、本件契約書や重要事項説明書に、Y又はその関係者が、太陽光発電施設の施設を設置し、事業をすることを禁止する条項は一切存在しなかったから、本件契約が動機の錯誤によって無効であることを争うが、そうだとしても、上記経緯などから、本件契約において、Xによる居住用又は別荘用の土地として本件土地を販売するとの動機は黙示に表示されて、契約の要素になっていたと解するのが相当でありYの主張は採用できない。

以上によれば、本件契約は、Xの錯誤によって締結されたものとして、無効というべきである。

### 3 まとめ

「売主が当該用途の買主には売却しないと意思表示をしていたのに、買主が目的用途を偽って購入し当該用途に使用しようとした」という事案は珍しく、錯誤の要件に従って検討・判断をしている本件裁判所の判示は、実務の参考になると思われます。

なお、令和2年4月の民法改正により、錯誤は、無効から取消しに変更され、その取消しは善意無過失の第三者に対抗できないとされています。売主が錯誤を主張する場合は、善意の第三者に処分等が行われないよう、本件のようにすみやかに処分禁止仮処分の申立てを行う等の対応が重要と思われます。

---

◆◇◆ 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9月号）（9月14日公表）](#)

[不動産価格指数（令和4年5月・令和4年第1四半期分）（8月31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8月分（9月12日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向8月分（9月20日公表）](#)

#### ★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

[不動研住宅価格指数7月値（9月27日公表）](#)

[住宅マーケットインデックス2022年上期調査結果（9月15日公表）](#)



★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2022年9月号）（9月1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8月度（9月21日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2022年8月度（9月21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》☆☆

●[10/5 会場型『トラブル事例から学ぶ媒介業務の留意点』](#)

●[10/7-20 動画配信型『ケーススタディで学ぶ！法人取引における調査のチェックポイント』](#)

●[10/12 会場型『不動産取引における土壌汚染調査と実務対応』](#)

●[11/17-24 実施 第10回不動産流通実務検定「スコア」](#)

\*\*\*\*\*

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](https://www.maimagazine.com/) `%url/https:Ath:mAilmAgAzone%`  
事業者の方は [こちら](https://www.g-maimagazine.com/) `%url/https:Ath:G_mAilmAgAzone%`  
にてお手続き下さい。