

～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：2023. 5. 1（月）  
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 …… 「民法改正（相隣関係の見直し、共有の見直し）」について
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 令和5年度宅地建物取引士資格試験（予定）について
- ◆ 行政の動き …… 「柔らかい区画整理の手引き」を策定」ほか
- ◆ 最近の裁判例から …… 無催告解除特約と自力救済
- ◆ 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 ◆◇◆

## ★☆☆《「民法改正(相隣関係の見直し、共有の見直し)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。

先月号のメルマガでは、4月27日より施行された土地を手放すための制度である「相続土地国庫帰属制度」の創設について紹介させていただきましたが、今月号ではすでに4月1日より施行されている「民法改正(所有者不明土地等関係)」のうち、相隣関係の見直し、共有の見直しについて要旨を紹介します。

土地の相続で所有者についての登記が行われないなどの理由で、いわゆる所有者不明土地が増えており、その割合は全体の24%(令和2年国交省調査)に上るといわれています。これにより公共事業の執行や民間取引が阻害されるなど、土地の円滑な利活用や管理を困難にしています。この所有者不明土地問題を契機に、現行民法が現在の社会経済情勢にそぐわないことが顕在化してきたことから、土地・建物等の利用に関する民法の規律の見直しとして本改正が行われたものです。

相隣関係や共有をめぐる問題は身近で多く発生し、また、不動産の取引を担う方々にとっては、民法の財産制度の基本的な知識として知っておいた方がよいと思われることから取り上げました。

なお、これとは別に、所有者不明土地の発生予防として登記がされるようにするための相続登記義務化関係の改正は令和6年4月1日より、住所変更登記義務化関係は公布(令和3年4月28日)後5年以内(年月日未定)に施行されます。

(相隣関係の見直し)

### 1. 隣地使用権

土地の所有者は、障壁、建物その他の工作物の築造、収去、修繕等所定の目的のために必要な範囲内で、隣地を使用する権利を有する旨を明確化した

### 2. ライフラインの設備の設置

他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス又は水道水の供給等の継続的給付を受けることができない土地の所有者は、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置(又は使用)する権利を有することを明文化した

### 3. 越境した竹木の枝の切り取り

越境された土地の所有者は、(竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、)竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき等の場合には、枝を自ら切り取ることができるとした

(共有の見直し)

○共有物の利用促進

4. 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化

共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）については、持分の過半数で決定することができるとした

5. 共有物を使用する共有者がいる場合のルール

共有物を使用する共有者がいる場合でも、持分の過半数で管理に関する事項を決定することができるとした

6. 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理

賛否を明らかにしない共有者がいる場合には、裁判所の決定を得て、その共有者以外の共有者の持分の過半数により、管理に関する事項を決定することができるとした

7. 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理

所在等不明共有者がいる場合には、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者以外の共有者全員の同意により、共有物に変更を加えることができるとした

8. 共有物の管理者

共有物の管理者の選任・解任は、共有物の管理のルールに従い、共有者の持分の過半数で決定。共有者以外を管理者とすることも可能。管理者は、管理に関する行為（軽微変更を含む）をすることができるとした

○共有関係の解消促進

9. 裁判による共有物分割

裁判による共有物分割の方法として、現物分割以外に、賠償分割（共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法）が可能であることを明文化した

10. 所在等不明共有者の不動産の持分の取得

共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を取得することができるとした

11. 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

裁判所の決定によって申立てをした共有者に、所在等不明共有者の不動産の持分を譲渡する権限を付与する制度を創設した

先月発行の当機構機関誌 RETIO 春号(129号)では、弁護士執筆の「改正民法における共有ルールの見直し」の記事も掲載されていますので、こちらもご参照ください。

法務省作成の詳しいポイントは、今回ご紹介できなかった所有者不明土地・建物管理制度

等の財産管理制度の見直し、相続制度の見直し(遺産分割)を含め、こちらで紹介しています。  
<https://www.moj.go.jp/content/001377947.pdf> (P25～50)

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

### ★☆☆《令和5年度宅地建物取引士資格試験(予定)について》☆☆★

令和5年度の宅地建物取引士資格試験については、6月2日(予定)に官報公告を行い、確定します。その他の各種日程(予定)については、当機構ホームページをご参照ください。

→[当機構ホームページ](#)

### ★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

#### 第119回講演録「リースバックの利用に際しての留意点」

最近、「リースバック」という新たな住宅の取引形態が注目されています。

本講演録は、令和4年5月に国土交通省が発表した「住宅のリースバックに関するガイドブック」の概要やリースバック事業者の不法行為責任が問われた裁判例の紹介を通して、リースバックの利用に際しての留意点ならびにリースバックにおける賃貸借契約の在り方を佐藤貴美法律事務所の佐藤貴美弁護士に解説いただいた講演会(令和5年2月1日～令和5年2月28日オンデマンド配信)の記録です。(687円 税込み)

→[当機構ホームページ](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

### ★☆☆《建物状況調査の活用の促進に向けて、制度の見直しの方向性等を議論》☆☆★

宅地建物取引業法について、平成28年に建物状況調査(インスペクション)の活用の促進等を内容とする改正が行われ、平成30年5月の全面施行から5年を迎えたことから、国土交通省は、3月30日(木)、第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催し、同法のこれまでの施行状況等を踏まえた今後の見直しの方向性等について議論しました。

見直しの方向性の案として、①～④の論点に沿って、以下のような内容が提示されました。

- ①宅建業者の環境整備・実効性強化 として、  
あっせん「無」とする場合、媒介契約書にあっせん「無」理由を記載 等
- ②建物状況調査の意義・効果 として、  
実施のメリットや実施しないことのリスク等、宅建業者が消費者に説明する際に用いることができる分かりやすいリーフレットを整備 等
- ③類似する調査・検査 として、  
複数名称によるわかりづらさの改善のために統一的な名称・呼称を検討 等
- ④共同住宅 として、  
「建築及び維持保全に関する書類」について、保存状況の説明に加え、必要に応じて、その概要等についても消費者に情報提供 等

国土交通省では、部会の議論も踏まえ、取組を進めていくこととしています。

→[国土交通省ホームページ](#)

→[不動産部会資料等](#)

#### ★☆☆《「柔らかい区画整理の手引き」を策定》☆☆★

国土交通省は、多様化・複雑化するニーズに対応しつつ市街地の再編、活用を進めるため、市街地整備手法を柔軟に適用し、合意形成を図りながら「小規模・短期間・民間主導」型の「柔らかい区画整理」を進めるための手引きを策定しました。（4月18日公表）

→[国土交通省ホームページ](#)

#### ★☆☆《民間住宅ローンの令和3年度の実績公表》☆☆★

令和3年度の新規貸出額は前年度比20兆円増加

→[国土交通省ホームページ](#)

---

#### ◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

##### 【無催告解除特約と自力救済】

借主に無断で内装や備品を撤去したことは自力救済であるとして、貸主に対する損害賠償請求が認められた事例（東京地判 令3・3・10 ウエストロー・ジャパン）

##### 1 事案の概要

Xは、平成9年6月頃から、敷金550万円を預託のうえ、Aよりビル1階の1室23㎡を借り受けてラーメン店を営んでいた。

本件賃貸借契約では、借借人が2か月分以上賃料の支払を行ったときは、賃貸人は無催告解除できることとされていた。

本件物件は、Aの子であるY1が実態的に管理していた。

Xは、平成30年12月以降の賃料を支払わないまま、平成31年1月16日から2月21日までの間、心筋梗塞の治療のため入院した。

Y1は、Xが入院することは聞いていたものの、賃料を支払わないままラーメン店の営業をしなくなったことから、本件賃貸借契約は終了したものと考え、Xに未払賃料についての催告や本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をすることなく、本件建物内の内装や造作を取り外し、備品等の動産類を廃棄した。

これと前後して、Aは平成30年12月4日に死亡した。Aの相続人にはY1、Y2、Y3（以下、「Yら」という。）がいたが、Y2、Y3は本件物件の管理に関与していなかった。

Xは、退院後、Y1が店舗内の内装や造作を取り外し、備品等を廃棄するなどしたことにより損害を被ったと主張して、債務不履行又は不法行為に基づき、Yらに対し、損害賠償金640万円余の連帯支払を求めるとともに、敷金550万円の返還を求める本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

[債務不履行又は不法行為の成否]

Y1がXに無断で本件建物の内装や造作を取り外し、備品等を廃棄してXの占有を排除することにより、Xが本件建物を使用することを妨げたことから、Yらは、Xに本件建物を使用収益させるべき賃貸人としての債務を履行しなかったというべきである（Y1については、前記の態様等に照らせば、自力救済としてXに対する不法行為も構成すると認められる。）。

Y1は、Xが本件建物の賃料を2か月分滞納したまま、所在が分からなくなったから、本件賃貸借契約は終了した旨主張する。

しかし、本件賃貸借契約において、2か月分以上の賃料の支払を怠ったときに無催告解除することができるとの規定があったとしても、当然に本件賃貸借契約が終了するものでないことはもちろん、賃貸人において、司法手続を経ず、自ら実力を行使して借借人の占有を排除することにより自己の権利を実現することは許されない（自力救済禁止の原則）から、Y1の主張は採用できない。

以上によれば、Yらは、本件行為について連帯して債務不履行責任を負い、これによって生じた損害を賠償すべきである。

[損害額]

ア 営業損害

Xが経営していたラーメン店においては、営業利益が上がっていたとは認められないか

ら、営業損害を認めることはできない。

#### イ 営業再開費用

Xは、Yらに対し、取り外された内装、造作や廃棄された備品等の物的損害のほか、本件建物と同等の建物においてラーメン店の営業を再開するのに必要な費用のうち相当な範囲についての賠償を請求することができ、Xが被った損害として100万円を認める。

#### ウ 慰謝料

本件行為の態様、その他本件に現れた一切の事情を考慮すれば、本件行為による慰謝料として30万円を認める。

なお、Y2及びY3は、Y1による行為に積極的に関与したものではないが、Yらの債務不履行により、Xがラーメン店を営業することができなくなるという重大な結果を招いたのであるから、Y2及びY3も前記慰謝料の支払義務を免れない。

#### [返還すべき敷金の額]

本件賃貸借契約は、本件行為により、平成31年2月21日に履行不能により終了したものと認められ、Yらは敷金返還債務を負うところ、Xは平成30年12月1日以降の賃料を支払っていないのであるから、同日から平成31年2月21日までの未払賃料53万円余に当然充当されるものと解される（最判平14・3・28民集56巻3号689頁）。

したがって、Yらは、Xに対し、これを控除した496万円余の敷金返還債務を負う。

Y1は、敷金から原状回復費用を控除すべき旨主張するが、本件賃貸借契約はY1が自力救済したことにより終了したのであって、このような場合にはXが原状回復義務を負うとは解されない。

### 3 まとめ

無催告解除特約の効力について、最判昭43・11・21は、「契約を解除するに当たり催告をしなくてもあなたがち不合理とは認められないような事情が存する場合には無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であると解するのが相当」としています。

したがって、本事例において、2か月滞納したという事実だけでは、「催告をしなくてもあなたがち不合理とは認められないような事情があった」とまではいえず、仮に賃料滞納による無催告解除の特約があったとしても、それで当然に賃貸借契約が終了するものではないと判断されたものと思われます。

したがって、貸主としては、証拠が残る形できちんと督促を行うなど慎重に対応することが求められます。

また、借主が滞納したまま行方が知れないなどの状況において、もし、管理業者が貸主から対応方法の相談を受けた場合には、自力救済行為によって貸主に損害賠償責任が生じ得ることを説明し、賃貸借契約解除や建物明け渡しの提訴を行うなどの適正な法的措置を講ずるよう助言することが必要です。

---

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

---

★☆☆《国土交通省》☆☆

[不動産価格指数（令和4年12月・令和4年第4四半期分）（3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3月分（4月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況3月分（4月20日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況2022年度分（4月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数2月値（4月25日公表）](#)

[不動産取引市場調査（2022下期）結果概要（4月12日公表）](#)

[店舗賃料トレンド（2023春）（3月31日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2023年4月号）（4月4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2023年3月度（4月18日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2023年3月度（4月18日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向2022年度（2022年4月～2023年3月）（4月18日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2022年度（2022年4月～2023年3月）（4月18日公表）](#)

[首都圏・近畿圏コンパクトマンション（専有面積30平米以上50平米未満）供給動向（4月3日公表）](#)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

以下の団体によるセミナー等が各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》★★

[5/10 会場型『媒介業者が知っておくべき建物図面の基本知識と住宅建築のトレンド』](#)

[5/11-24 動画配信型『トラブル事例から学ぶ！消費者契約法と不動産取引の留意点～宅建業法との体系的理解も踏まえて～』](#)

[5/17 会場型『ケーススタディで学ぶ！トラブルになりやすい契約条項の深掘り理解』](#)

[フォローアップカレッジ 2023 会員募集開始（6月末まで受付）](#)

★★《住宅金融普及協会》★★

[2023年度第1回 住宅ローンアドバイザー養成講座（受付期間4/24～6/23）](#)

\*法人名で受講者様をとりまとめて、お申込みされる場合の手続は[こちら](#)

★★《東京大学連携研究機構不動産イノベーションセンター(CREI)》★★

[5/18 MetaProp×CREI「不動産テックと起業・人材について語る国際イベント」](#)

13：30～14：00 MetaProp 共同創設者 Zach Aarons 氏講演

「米国の PropTech 発展の歴史」(in English (日本語解説付き))

14：00～14：30 東京大学柳川範之教授・Zach Aarons 氏対談

(in English)

\*\*\*\*\*

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%

にてお手続き下さい。