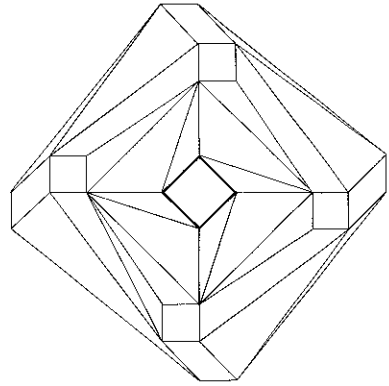




目次 (No. 2 / 一九八六年 五月発刊)

中古住宅の瑕疵と売主責任	島田 正己	3
特定紛争案件——第二号案件のあらまし	伊藤 廣明	5

調査分析

不動産取引紛争防止のための実態調査から(中)	小林 忠広	6
------------------------	-------	---

最近の判例から

帳簿の記帳義務	川合 宏之	8
---------	-------	---

委員会めぐり

瑕疵関係等技術調査研究委員会	市川 行則	9
不動産業の未来は日々の努力から	大屋 昂佐	10

業界だより——社全国宅地建物取引業協会連合会

業法所管課から——大阪府	大阪府建築部 建築振興課	11
進	太田 進	10

経済展望

三菱銀行が見た61年度産業界の動向	佐藤 敏雄	12
-------------------	-------	----

——コラム——

二度目の花見	三好 弘悦	13
--------	-------	----

照会・回答業務

時効取得の不成立と媒介業者の責任	川畑 利博	14
------------------	-------	----

職員紹介		15
------	--	----

事務局だより		15
--------	--	----

中古住宅の瑕疵と売主責任

調査研究部長

島 田 正 己

■問題の所在

中古住宅を購入し入居してみたら、天井から雨漏りがする、外壁等にひび割れがある、備えつけのクーラーの調子が悪い、といった苦情が売主又は媒介業者に対してなされることがある。

このような場合、媒介業者が瑕疵担保責任がないとしてこれを拒否するのは当然として、業者でない売主も、瑕疵について自分に責任があると認識していないのが一般的であろう。

瑕疵は権利の瑕疵と物の瑕疵とに区別されるが、本稿では物の瑕疵を前提として、中古住宅における瑕疵担保責任は新築住宅におけるそれに比し、軽減されるものか、軽減されるとすればその理由はどこに求めるべきであるか、といった点について検討することにした。

■買主の瑕疵修補請求

買主が行使できる責任追求の手段は損害賠償か契約の解除であって、たとえ売

主が業者であっても買主には修補請求権はないと解されている。それにも拘らず、瑕疵の修補請求のなされる例が多いのはなぜであろうか。

そうなる理由はいくつかある。瑕疵の程度が著しくない場合を想定すると、契約の解除までは無理であること、損害賠償を求めるとしても自らその損害額を算定するのは容易でなく、相手方にも言い分があるからあくまでも損害賠償にこだわれれば、訴訟の形式によらざるを得ないことになるからである。

このため、買主としてはより現実的な瑕疵修補を求めることになるのであるが、このような修補請求によって事態が解決されるものとすれば、現実の解決方法としてはより適切な方法といえよう。なぜならば買主は修補を行う業者を知らないことが多く、売主としてもいづれ損害賠償が免れないものとすれば、買主が業者を選定し、その費用を損害額として請求されるよりは、自ら修補を行った方が合

理的な場合が多いからである。すなわち、法律見れば、買主は損害賠償請求権を放棄し、売主業者は自ら修補を行うという新たな契約が結ばれたものとも考えられる。本稿では現実の解決手段として広く行われている修補請求を念頭に置いて以下論を進めることにする。

■中古住宅と修補請求

瑕疵担保責任は、講学上売買の目的物に通常有すべき品質、性能を備えない場合に生じる売主の責任とされている。五年経過した建物には五年の、十年経過した建物には十年の建物としての通常有すべき品質、性能が求められていると言わなければならない。

そしてこの売主の瑕疵担保責任は、民法五七〇条に定めるとおり、隠れたる瑕疵につき売主の負う責任であって、新築はもちろん、中古であっても通常有すべき品質・性能を備えなければ、責任を免れない。

ところが現実には、新築と中古とでは同一のレベルで瑕疵が問題になっているかといえ、決してそうではない。新築住宅の場合ならば売主業者に対して、瑕疵とは言えないような不具合についてまでその修補を求め、又売主側もこれに応じている例が多いのに対し、中古住宅の場合には売主に瑕疵担保責任を負うという意識がまったくないか、あっても極めて稀薄である。これはなぜであろうか。

■中古住宅の特殊性

その理由は次のように説明することができよう。すなわち、新築住宅の売買においては、①文字通り総てが新品の部材、器械、付属品の集合体で構成されていることから、瑕疵判定の起算点が明白であること、②売主も契約書に瑕疵担保責任を明記するか、明記しなくともセールストークとして修補を行う旨明言するのが一般的であること、③売主は一般に販売を業とする者であることから、その信用が優先されること等の事情がある。

これに対し中古住宅の売買においては、①入居時から存在したものと入居後に付加したものが混在していること、②入

居後の使用の程度、方法により、部材の損耗等にかんがりの格差が生じてくるのが普通であること、③買主としても、これらの個別的な相違を認識し実物を見分したうえで購入の意思決定を行うのが普通であること等の事情がある。

このようなことが前提となつて、中古住宅については売主も買主も個々の品質性能につき対応が緩慢となるのである。特に個人売主の場合、後日のクレームを極度に嫌う傾向が強く、引渡しによつて一切の責任も免れたとする意識が強い。

■中古では基本的性能の欠如が必要

このように新築と中古住宅については、基本的な前提が異なるのであるから、瑕疵担保責任についても、通常有すべき性能を上位概念とし、その下で何らかのより具体的な判断の基準が設定されること、が実務上有益である。その判断の基準としては次のようなものを考えることができよう。すなわち、中古住宅の売買においては、建物の基本的な瑕疵については売主が瑕疵担保責任を負うが、その他については売主が特別の保証をしたなどの特別の事情のない限り、原則としてその

責を負わないと解するのである。ここで建物の基本的な瑕疵とは、雨漏りがする、上下水道や電気が使えない、建物が体感できる程に不等沈下した、シロアリによつて基礎が浸食されたといった類のもので、それが欠けたりあるいは放置されることにより、建物自体に決定的な悪影響を及ぼす場合や、日常生活に重大な支障を及ぼすようなものを指称する。

このように解すれば、襖や畳に汚れがあった、網戸が壊れていた、多少床音がする、クーラーの調子が悪い、水の出が悪いといった類のものは、築後経過期間から見ても不具合が著しいものは別として、多少快適性を損うものの、一般に建物の基本的性能に該当しないものとして、売主の瑕疵担保責任は問われないことになる。建物にとつての基本的な性能はどのような建物であろうとほとんど差がないが、使用部材等に差があるばかりでなく、建築様式も多様化しているから、その判断に際しては、売買時の取引価額、築後経過年数、瑕疵の程度、日常生活への支障の程度、建物の損耗度等を総合的に勘案して、客観的に判断されるべき事柄であるといえよう。

特定紛争案件／第二号案件のあらまし 伊藤廣明

報酬をめぐる複数媒介業者と

買主間のトラブル

1 案件の概要

Aは業者B他数社に対し、保養所用地の購入媒介を依頼した。BはさらにCに対して物件紹介を依頼した。その後、Cは保養所向き物件に精通している業者Dに情報提供を依頼した。Dも隣県の業者Eに情報を求めたところ、Eに、適当な情報があった。この情報はBからAに提供され、現地案内も行なわれた。物件は、上下二段あり、Aは最終的に上段の土地を購入することに決めた。

ところが、売主（法人）側に上段の土地を売却する意思がないことが明らかとなり、結局この話は流れた。

一年後、Eは、たまたま本物件の近くを、通りかから、保養所建設工事に気がついた。調べてみると、売却しないはずの土地は第三者Fに売却され、それをAが買い取っていたのである。EはDとともに、AがD・Eをいわゆる「抜いて」、ダミーFを使って売主と直接取引をしたものであり、しかも、それには、B、Cが加担していたのではないかと考えた。

DとEは、Aに対し、媒介報酬として、売買代金の3パーセント（9百万円）を請求した。しかし、Aは、①自分が購入依頼した媒介業者

はBとCであり、D、Eは売主側の業者であること、②AがFから買ったのは、D、Eの情報がない加減で、売り物ではないことが分かり、業者側が降りてしまったために、A自らの努力で売り主から一帯の土地を購入したFから分けてもらったものであること、等の理由により、DやEに報酬を請求される筋合いにないとして、D・Eの請求を拒否した。

そこでD・Eは、B・Cを通じてAに請求しようとした。ところが、B・Cは、本件取引は売主に売却する意思のないことが明らかになったとき、媒介は不成立に終わったのであり、今さら請求はできないと、D・Eの申出を断った。そのためD・Eは、Aの「抜き」には、B・Cが加担しているのではないかと疑い、A・E五者間の紛争になってしまった。（図参照）

2 調整手続の経過

本事案は、当事者が多数であり、事実関係も非常に錯綜している。

争点も、(1) D・Eの行為が、Aのための媒介行為に当たるか。(2) 仮に当たるとして、Aが本物件を取得したこと、D・Eの媒介行為の間に因果関係があるか。(3) Aは、あえてD・Eを排除して取引をしたのか、等々多岐にわたっている。

このような案件に対し、当機構は、弁護士、民法学者、行政経験者の三名を担当委員に委嘱

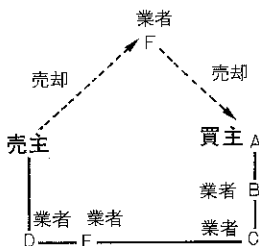
した。そして、調整手続を9回、その他現地調査等も行った結果、担当委員より、調整案が示され、全員が和解をした。

3 和解の内容

- 和解の骨子は、次の四点である。
- (1) D・Eには媒介報酬請求権はない。
 - (2) Aは、Cの努力を評価して和解金50万円を支払う。
 - (3) Cは、D・Eの努力を評価して和解金として総額50万円を支払う。
 - (4) その他、当事者間には何らの債権債務のないことを確認する。

4 おわりに

本案件を担当して思うことは、業者は、初期の段階で媒介契約の成立を明確にしておかないと、後日、「抜かれた」と報酬や費用の請求をしても、多くの関門にはばまれ、目的を達することも困難であるということか。この意味でも、売りの媒介にせよ買いの媒介にせよ、媒介契約の書面化の重要性を改めて認識させられた案件である。（調整課調査役）



● 調査分析

「不動産取引

紛争防止のための実態調査」から(中)

アンケート結果について

小林忠広

今回も前回に引き続き、当機構の行った「不動産取引紛争防止のための実態調査」の中からいくつか特徴的なことを述べてみることにする

ずか四分の一しかないものである。重要事項説明書が理解できた者は、理解できなかった者に比べ、誇大又は

おとり広告や強引な販売活動等の申し込みに関する紛争や、不正・不当な契約締結方法等の契約締結に関する紛争が少ない。重要事項説明書を理解できる、すなわちじっくり読むような慎重さを持つ消費者であれば、不正・不当な販売方法等には惑わされないということであろうか。

② 理解できなかった理由 (図②)

重要事項説明書がすべて理解できたわけではない場合、その理由としては、業者にまかせた

「相談者の問題点」

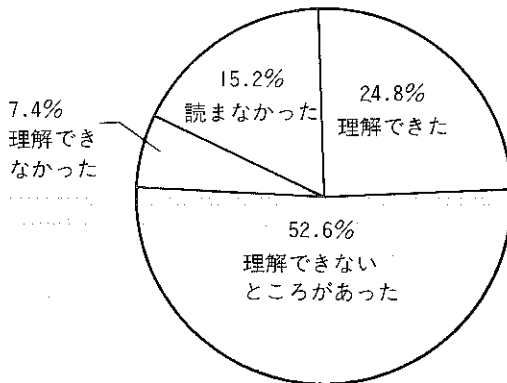
重要事項説明書・契約書の理解度

(1) 重要事項説明書の理解度

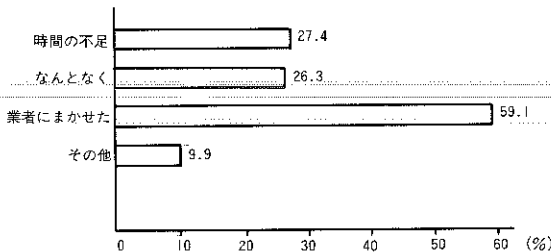
① 理解の程度 (図①)

重要事項説明書が理解できたとする者は25%である。残りの75%の者は、一部しか理解できなかったり、全く理解できなかったり、読まなかった者である。そもそも重要事項説明書を渡されなかったのか、渡されたけれども全く見もせず、業者が何をいつているかがわからなかったのかはアンケート結果からは不明であるが、いずれにせよ読まなかったという者が15%もいる。重要事項説明書は、後日のトラブルを避けるため最小限必要な事項を記載したものであるにもかかわらず、すべてが理解できた者は、わ

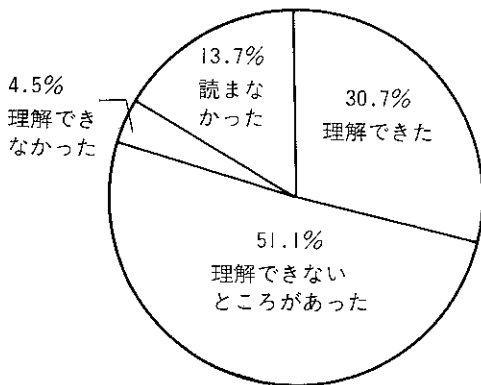
図① 重要事項説明書の理解の程度



図② 重要事項説明書が理解できなかった理由



図③ 契約書の理解の程度



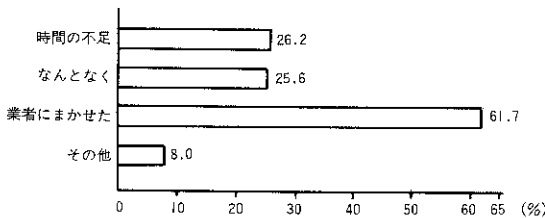
というのが一番多く59%を占めている。残りは、時間の不足が27%、なんとなくというのが26%である。ここでも、業者の信用調査を行わなかった場合と同様に、業者を信用して任せたといい回答が多い。その他の理由を勘案してみても、消費者の側においては、重要事項説明書を重要視しているのかどうかよくわからないが、結果的には、業者にかなりの信頼を寄せていることが読みとれる。

(2) 契約書の理解度

① 理解の程度 (図③)

契約書が十分に理解できた者は31%であり、残りの69%は理解できないところがあったり、読まなかったりした者である。重要事項説明書

図④ 契約書が理解できなかった理由



の理解度に比べれば若干は理解の程度は上がるが、それでも3割の者しか十分に理解できなかったという回答が得られないのである。重要事項説明書の存在は知らなくとも、いやしくも多額の金銭の支払いを伴う契約であり、自ら契約書に捺印をした記憶はあるであろうから、契約書を渡されなかったということはまずないと考えてよいであろう。にもかかわらず、その契約書を全く読まなかったという者が、重要事項説明書を読まなかったという者と同程度の14%いるのである。

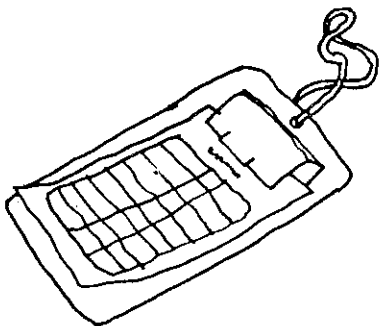
契約書が十分に理解できたケースでは契約書が十分に理解できなかったケースに比べ、不正・不当な販売活動等による申込みに関する紛

争が少ない。これは、重要事項説明書の理解の場合と同じ傾向であるが、不正・不当な契約締結方法等の契約締結に関する紛争は、必ずしも契約書が理解できたからといって少ないという訳ではない。

② 理解できなかった理由 (図④)

契約書を理解できなかったり、読まなかった場合の理由としては、業者にまかせたというのが一番多く62%である。次は、時間の不足が26%、なんとなくが26%となっている。これは、重要事項説明書の場合と全く同じで、業者を信用して契約書もありよく読んでいないということがわかる。

(調査課研究員)



●最近の判例から

帳簿の記帳義務

専務理事 川 合 宏 之

宅地建物取引業法第四十九条によれば、業者は、その事務所ごとに、取引台帳を備え付け、取引のあったつど、これに物件の所在・面積などを記載しなければならぬことになっている。

これに関して、最高裁の判例が出されたので、その内容を調べてみよう（昭和60・3・26の刑事事件判決、ジュリスト840・72、判例タイムズ554・167）。

この業者は、いちおう取引台帳を事務所に備え付け、当初しばらくの間は記帳していたが、途中でそれをやめて、その後は携帯用の手帳に所要事項を記載し、これをカバンに入れて持ち歩いていた。なお、手帳の表題は「税務対策帳」となっていて、内容も第三者には必ずしもわかりやすい書き方でなかったし、また、

いつも持ち歩いていたのだから、事務所に備え付けたとはいいいにくい状況であった。

二審判決で有罪とされたので、業者は、自分は手帳の方を業法にいう帳簿とするつもりであったのだから、帳簿かどうかという判断に当たっては、まず本人の意思により決めるべきだといって上告したが、認められなかった。

今回の判例によれば、業法の帳簿とは、本人の意思並びにその形式、記載内容及び保管状況から判断して、業者が法定の事項を記載することを予定して備え付けたと認められる帳簿をいうとされている。すなわち、帳簿かどうかの判断に当たっては、本人の意思だけで考えてはならないことになる。

最高裁は、この考え方に立って、当初

の書きかけの取引台帳の方が業法にいう帳簿であり、本件の手帳は帳簿ではないと判示している。

なお、ほとんど同文の判決が昭53・12・22の大阪高判に見られる。当機構発行の「宅地・建物取引判例の要点」31ページを参照されたい。

ところで、この刑事事件の詳しい背景はわからないが、善良な業者が平穩に営業しているとき、突如として記帳義務違反で起訴されたとは考えられないから、おそらくは消費者との間で別のトラブルが発生し、その余罪として業法違反が問題とされたのであろう。最悪の場合は、別のトラブルの方の嫌疑が晴れたのに、余罪だけが取り上げられたという可能性も、ないではない。

業法第六十六条第一号によれば、業者が業法違反で罰金刑を受けたときは、必ず免許を取り消されることになっている。罰金の額は些少であっても、業法違反は非常に重大な結果をもたらすことになる。業者が業法を忠実に守ることは、何よりも業者自身のためであるということができるであらう。

委員めぐり

市川行則

瑕疵関係等技術調査研究委員会

一、委員会の目的

不動産の取引に係る苦情・紛争には、建物等の瑕疵・不具合を理由とするものが全紛争の一割近くを占めている。

しかるに都道府県等の相談窓口においては、担当者の指針となるべき技術的な判断基準等がないため、適切な対応が難しいというのが実情である。

このため、建物等の瑕疵・不具合の苦情・紛争の実態を把握するとともに、技術関係資料を調査・収集し、学際的な調査研究を行うことにより、紛争の処理に必要な技術的判断基準等を作成することが、この委員会の目的である。

二、委員会の構成

委員会は、工学院大学教授今泉勝吉先生（当機構理事）を委員長として技術者・行政官等によって構成されている。さらに、研究分野が木造住宅、鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅、地盤など多岐にわたるため、専門委員会を設けて各分野の専門技術者の方々に参加いただいで

いる。

三、中間報告書の発行

この報告書は、59年度の研究成果物として発行されたものである。この報告書は、建築物を構造別に四つの分野に分類し、既存の文献や資料を調査して今までに実施されてきた住宅の瑕疵に係る技術の実態を把握し、技術的判断の基礎的な資料を収集し、整理したものであり、その意味で中間報告書としての性格を有するものである。

四、60年度の研究方向

60年度は昨年度の研究成果を踏まえて、さらに技術的な側面に沿った研究を進展させることとしている。

具体的にはまず、FTA手法を導入して、不具合事象の要因分析を行い、考えられる要因をすべて追及する。次に、その要因分析を基にそれぞれの原因に対応する対策を検討し、それぞれの原因によって生じた不具合事象について、

どのように対処したらよいかを検討する。

さらに、本研究の重要なテーマである不具合事象と瑕疵との関連において、判断基準を想定しながら研究を推進していく方針である。

五、現況

現在、60年度の研究結果をまとめる段階に至っている。この研究内容は、非常に技術専門的なもので、編集面において工夫をし、例えば、読者の方々の理解を助けるような不具合事象の写真や図等を適宜盛り込み、都道府県等の相談担当者の方が紛争相談者に対し、適切な指導をすることができるようなものとしてまとめしていく方針である。

なお、61年度には、この研究成果を基に一般の方々にも活用いただけるような普及版を刊行することを予定している。（調査課長代理）

不動産産業の未来は日々の努力から――

大 屋 功 佐

不動産業は、国民生活や経済活動に重要な役割を果たしている産業であるが、あるところが行なった不動産会社に対するイメージ調査では、「近代的な感じ」と思う人は大企業で六割強、中小企業に対しては「割弱と低く」「信用できない」と思う人は大企業に対しても五割弱でしかなく、中小企業に対しては「割程度にすぎない」というのである。

その要因はいろいろあるが、一つには、取引に対する安心感が顧客に十分に与えられていないところにあるのではないかと思われる。このことは、五十九年度に業法所管課に持ち込まれた紛争件数だけでも二万件近くもあり、業者と消費者の間の信頼関係が一般的に希薄であることからもおおよそその察しはつくであろう。

もちろん、これまでに安全な取引ができるよう業法の改正や業界の自助努力が

重ねられてきたが、今一つ国民のイメージは芳しくないのである。

住宅数がいちおう量的に充足されたところへ石油ショックに見舞われ、業界としても低成長時代を迎えた状況の中で、最近、関係業界団体から種々な施策の提唱がなされており、建設省でも各界の協力を得て、不動産業の目指すべき将来像を明らかにする作業が進められている。その中でも不動産取引の安全と円滑化の問題は大きなテーマの一つとなろう。

いずれにしても、不動産業が国民の信頼を深めてイメージアップを図る基は、業に従事する人々の間違った仕事、積み重ねであらう。日々持ち込まれる苦情紛争に接するとき、その目標がそう簡単に達成できるとは思わないが、要は、急がず休まず挙げて努力するほかに途はなさそうに思われる。

(建設省建設経済局不動産業課監視官)

■業界だより■

社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会

設 立 昭和四十二年

九月二十九日

会 長 須 永 正 臣

会員数 九〇、六九二人

(61・4・1現在)

日頃からアメリカの不動産事情には関心を抱いていた一人であったが、幸い昨年、米国視察の機会を得た。

私が事務局として随行した訪米視察団は、榎本常務理事を団長とする総勢二十名。メンバーは、三十代から五十代の全国の第一線で活躍中の経営者や実務者の方ばかりである。

これらの方々と共に、全宅連が友好関係を結んでいるNAR年次大会への出席と米国不動産事情の視察を目的に、昨年十一月六日小雨降る成田空港を出発した。サンフランシスコでは、米国第二のフランチヤイズ会社レッドカーペット社とT・R・I社を見学。また、米国最大の総

合不動産会社コールドウェルバンカー社の教育セミナーにも参加し、人事制度・セールスマン教育の実態・仲介事情などについて、同社代表と意見交換を行った。ここでは、米国の不動産業者の社会的地位の高さと教育研修システムの充実ぶりを再認識させられた。

次のロサンゼルスでは、ミッシンビエホ分譲地を視察。ここは、郊外のなだらかな丘陵地帯にあり、付近に美しい公園なども整備された、自然環境に恵まれた高級住宅地である。これらの住宅は、いずれもゴージャスなインテリアと家具類等が機能的に配置されたすばらしいものであった。

五十八年秋に、全宅連はNARと情報交換体制に関する覚書を締結。その倫理教育制度、優れた経営ノウハウをわが国会員に提供してきたが、米国不動産業界の一層の理解のために、今回の第三次訪米視察団を編成したものの、八日間という限られた日程であったが、日米住宅事情の相違の一端を実見できた点で、極めて有意義で楽しい視察であった。

(事務局次長 太田 進)

業法所管課から

大阪府



新緑が目にしみる頃となり、太閤秀吉の築いた大阪城の西にある、ここ大阪府庁第二別館三階の建築部建築振興課の相談窓口にも薫風が吹き込み、血相変えた相談者が目の前に居なければ、そぞろ眠けを催す青葉若葉の季節となりました。

一方、年度始めのこの時分は民間、官庁を問わず人事異動のシーズンで、当課もご多分にもれず、本年も相当の異動がありました。

一般に民間の場合、例えば、不動産売買の営業畑何十年とかいうようにその道一筋のプロを養成するのに対し、我々官庁では、経理事務のような内部管理部門からいきなり宅建業の苦情相談窓口へというように、辞令一枚でどこへ移るか分からないことが珍しくありません。したがって最初の三か月ほどは、業者を呼んでもその道の専門家と素人のケンカのようで全然勝負はなく、何とか格好だけでかろうじて対等にふるまっています。その気苦労たるや察するに余りあります。

ちょうど昨年の今頃配属された新米の相談員、ある朝初めてベテランの付き添いもなく窓口一人で座っていたのですが、そこへやって来たのが夫婦と思われる二人連れ。座るなり「この業者はケンシカン処分せよ」とすごい剣幕。息もびったり合ったご夫婦で、ご亭主が喋り疲れると女房殿が代り、滔々とまくしたてたのが次のとおり。「建売住宅を買ったが、すぐに水もれがしたので修繕させたが、その際の業者の態度が悪口雑言、身の危険を感じたほどであった。建基法違反の建物でもある。こういう業者を放置しておくのか」と夫婦口を揃えてわめいていました。

新米君、啞然として聞いていましたが、とりあえず業者に事情を聞いてみると帰ってもらい、さてどうしたものかと思案にくれました。業者は悪いものばかりとの先入感もあったので、水もれは瑕疵とはいえずその態度は言語道断、業者にあるまじき態度、また建基法違反の建物を建て、あまつさえそれを販売するとは、これまたゆ々しき事態、処分はともかく、呼び出してきたつくお灸をすえる必要がある。我立たずんば、と勢い込んで業者を呼びました。

業者の説明は、「本件についてはすべて和解した。裁判上の和解である。建基法違反の事実もない。決着のついたことを相手を変えて次々に

言いまわるのがこの人のクセ」とこれもまたケンもホロロでした。

新米君、相談者に電話したが、「業者にうしろ暗いところがあるから和解に応じたのだ。府は処分せよ」と延々三時間ねばられました。

電話を終った新米君は、ため息をつきながら、やはり話というものは両方から聞かないと分らないものだと思身徹した様子。誰でも最初は業者はすべてが悪徳であり、相談に来る人は、いかなる場合でも皆善人であるとの気持があり、この新米君もそれが抜けきれないようでしたが、そうとばかりはいえない、悪い消費者もたまにはあるんだということが分かったのは進歩だと、他のベテランから慰められておりました。

あれから一年、今年もまた花の春を送り緑の初夏を迎える頃となり、あの新米君も今は立派なベテランに成長し、むずかしい相談をテキパキと処理しています。青葉若葉は去年と同じですが、去年の新米は今年のベテランとなりました。人間の適応能力の妙を感じる今日この頃です。

「年々歳々花相以たり歳々年々人同じからず」

(大阪府建築部建築振興課)

経済展望

三菱銀行が見た
61年度産業界の動向

佐藤敏雄

はじめに

わが国経済が五十八年二月を底に回復に転じて以来、すでに三年余りが経過した。振り返ると、回復三年目を迎えたわが国経済は、初年度の輸出主導型、二年目の輸出、設備主導型の拡大を経て、三年目の昨年は、総じてみれば設備投資、個人消費といった国内民間需要を中心とした緩やかな拡大基調を続けた。

しかしながら、国内景気はすでに成熟段階にあつて拡大テンポが鈍化しており、急激な円高が進む一方で貿易摩擦の深刻化や海外製品の流入増加が懸念されるなど、今後の産業界を取り巻く経営環境は一段と厳しさを増すとみられる。

一 内外経済情勢と円高

さて、海外環境について一言でいえば幸いまずとみてよいであろう。最大の焦点である米国景気の先行きについては、強弱両様の見方があるが、結論からいえば景気の拡大基調そのものに変化はないと見られる。一方欧州主要国をみる

と、西ドイツで個人消費や設備投資の増勢が続いているほか、英国でも内需が堅調で、総じて景気は着実な拡大を続けているといえる。

このような海外環境を前提に今回の円高の景気への影響を考えると、総体としては、輸出数量の減少により、経済にデフレ圧力が及ぶことは避けられまい。五十二・五十三年も急激な円高に見舞われたが、当時は第一次石油ショック後の諸調整に目途がつき、自律的な景気回復過程の初期に位置していた。しかし今回は、景気の拡大テンポが鈍化しつつある状態で円高局面を迎えている。このため、円高による輸出数量の減少が最も強くあらわれる上半期中は、景気も停滞感の強い状態とならざるを得まい。下期以降は、外圧の高まりに対する政策如何によりかなり異なった展開が予想されるが、いずれにせよ、輸出環境の一層の悪化と国内市場での一段の競争激化が進もう。

ただ、こうしたなかにも、非製造業が総じて緩やかな拡大基調を続けるとみら

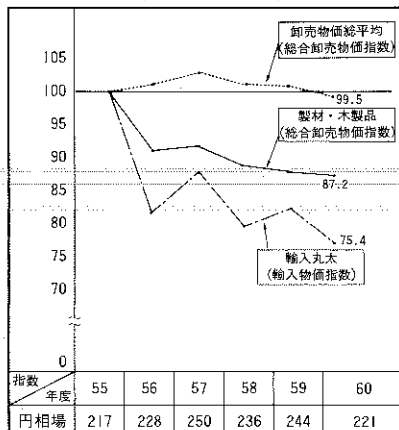
れること、また年央以降、半導体や電算機関連産業の生産が回復に向うとみられることは後半の明るい材料である。

二 不動産業界の景況

不動産関係についていえば、貸ビル業者を中心に旺盛なテナント需要に支えられて業績は続伸しよう。

住宅については、供給面と需要面に分けて見よう。まず供給面としては、円高による輸入木材価格等の低下は、一応明るい材料ではある。しかし、木材価格は国内需要と海外産地の供給動向の影響が大きく、円高がそのまま国内市場の木材価格の低下をもたらすとはいえない（別

表 年次別木材価格指数の推移と円相場
(55年平均=100)



(注) 資料：日本銀行「卸売物価指数」
円相場：銀行間中心相場・円/ドル・平均値

表参照)。実際、昨秋以降の急激な円高による為替差益も、産地価格の上昇に相当部分を吸収されている。

むしろ心配なのは、事務所用地の高騰が周辺住宅地の地価をも押し上げている点である。この現象が進むと、住宅価格が上昇するだけでなく、マンション適地が貸ビルに転用され、長期的に住宅地の供給が減少するおそれがある。

需要面としては、まず円高による物価の安定を考えて見よう。物価の安定は、生活の見通しが立てやすくなり購入意欲を促進する面もあるが、住宅の量的不足が解決された現在では、むしろ買い急ぎを抑制する面も見逃せない。なお、金融面では、自由化・国際化が一層進展するなかで、金利は著しく低下し、住宅ローンは固定型7.02%・変動型6.4%である。

このような状況から見ても、住宅は多少は増加するが、それほど大きくは伸びないであろう。三菱銀行としては、六十一年度の新設住宅着工戸数は、貸家とマンションの増加を中心に一二六一―二八万戸程度になるものと考えている。

不動産業界においても、今後ますます情報量と企画力を求められることになるうが、同時に商売のチャンスも大きく広がってゆくものと思われる。

(調整課調査役)

二度目の花見

三好弘悦

「梅は散った。桜はまだかいな……」この原稿を、書いているいまは、そんな時期。(が、印刷されたこの駄文をお読みいただくころはどうか。きつと、桜前線はわが国を駆け抜けていようか。)

ところで、小生、ことは、もうすぐ二度目の花見が楽しめる。というのは、すでに観桜はすませている。それも、一足も二足も先の正月十日に。そんな、バカな……いや、ほんとの話。実は、ところは、沖縄で……。

本年一月十日、沖縄へ出張。所用を足したところで、県庁の知念さんが、アクアポリス(海洋博)へと案内してくれた。その途上、沖縄本島北部の名護近くの山中で桜を見た。

東京の桜は、大半がソメイヨシノ。「枯木に花」の花咲翁の絵本の絵。木いちめんをピンクの花弁で包む。それは、薄桃色の霞世界。そして、皆があれほど開花を待ったのに、あれよあれよという間に散る。

ところが、沖縄の桜は違っていた。木はそれほど大きくなく、花も小振りであら。何より、その花の色は、びんがた紅型、(沖縄の代表的染色)の紅。「寒緋桜」といわれ、「緋桜」とも称されるゆえん。本土の桜は、花弁の根元に離層があるため、風もないのに散るが、寒緋桜は離層がないので、自然に散ることはない――と案内書にあった。

さて、安里課長に、桜まで見せていただいて……とお礼の挨拶。課長「ところで、変わった桜だったでしょう。本土とは違うでしょう。」といわれながら、こんな話をつけ加えられた。

以前、東京へ出張の折。それは、ちょうど桜のころだったそう。宿から見えた桜の花―課長「あれは、何の花ですか?」(それは、安里課長にとっては、はじめに見た本土の桜)―宿の人(実にけげんな顔付きで)「桜です」と答えた、と。

本土からみれば、沖縄の桜は違う。沖縄からみれば、本土の桜は違う。「ところ変われば、シナ変わる」―桜についていえば、その種類のほか咲く時期も。そのお陰で、ことは、もうすぐ、またも花見ができる。(昭和61年3月末記)

(調整課長)

照会・回答業務

時効取得の不成立と媒介業者の責任

川畑 利博

照会の概要

戦後まもなくして、県管理の河川敷が廃川敷となった後、Aは当該廃川敷の使用料を払って住宅を建築した。その後、理由は不明であるがAは賃料の支払いをせず、その状態でAは死亡し、今はAの長男が居住している。この物件を業者Bが媒介して買主Cに売却することになったが、県は、土地使用料を払えという。Cはそのため売買契約を解除し、業者Bに損害賠償を請求した。

以上の事実関係により次の点の照会をする。

(一) Aの長男は、廃川敷である土地の時効取得を主張できるか。

(二) 媒介業者Bに責任はあるか。

回 答

時効取得について

本件の論点は、①本件土地が公物であるとし

て、公物の時効取得は認められるか。②これが認められるとして、本件の場合、自主占有の要件を満たすか。③相続により他主占有から自主占有への変更(民一八五条)が認められるか、という点にある。

①従来、公物の時効取得には、「明示の公用廃止」が必要とされていたが、最近の判例では「黙示の公用廃止」を認め、公共用財産としての形態・機能をまったく喪失し、實際上公の目的が害されることがないなどの事実が認定できれば、時効取得が認められ(最判51・12・24)、これが通説となっている。

②自主占有であるためには、所有の意思のあることが要件であるが、通説では、この意思は占有者の主観により決するのではなく、占有の権原(当該占有を生じさせた原因たる事実)により客観的に定まると解されている。

本件では、当初使用料支払いの事実があることから、自主占有の意思はなく他主占有と解される。

③次に、当初の占有者が死亡したとき、相続人の占有は新権原による占有の開始にあたるかについて、判例は、単に相続しただけでは新権原になるとは解していない(大判昭6・8・7)。

よって本件では時効取得は認め難い。

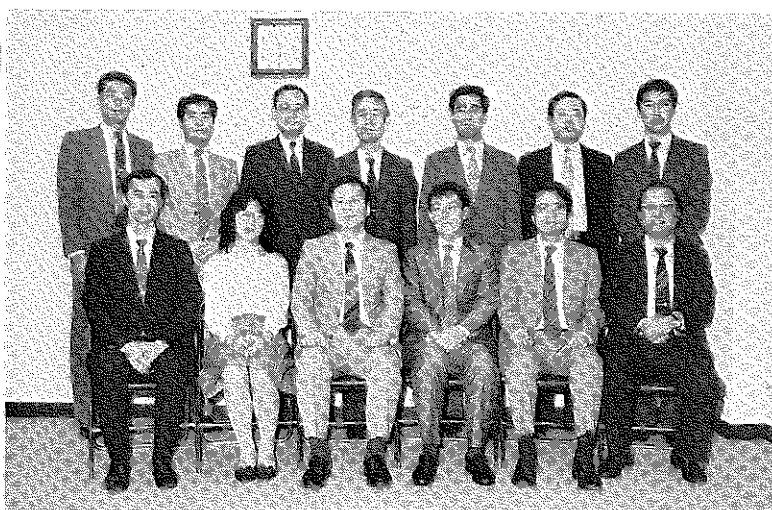
媒介業者の責任について

媒介業者は、建物を媒介するに当たっては、売主が土地所有権など敷地を利用する権利をもっているかどうかを調査する義務がある。

本件のごとく河川敷の土地は地番がないのが普通で、かかる土地にある建物は登記簿上〇〇番(当該物件の近隣にある土地地番)地先と表示されているのが通常であり、本件でもそうであるなら、不動産取引の専門家たる業者は、当然この点に気づき、売主に事情確認をし、また買主に対し注意を与えておくなどをすべきである。これを怠れば媒介契約上の注意義務違反があると認められる。

(調査研究部研究員)





職員紹介

(①役職名 ②主な担当業務)

前列右から

三好 弘悦

①調整課長

②特定紛争、照会・回答

吉田 克彦

①調査研究部次長兼調査課長 ②事例研究ほか研究全般

川合 宏之

①専務理事

②全般

島田 正己

①調査研究部部長

②調査研究等全般

金光 桃子

①企画課職員

②総務、出版

佐藤 敏雄

①調整課調査役

②照会・回答、研修、取引の手引

後列右から

小笠原尚弘

①調査課研究員

②事例集、用語集

初見 明

①調査課調査役

②指導基準

秋元 修

①研究課長

②登録制度、書式集

茅森 昭久

①企画課長

②総務、経理、出版

宮島裕一郎

①研究課調査役

②現統、事前相談

川畑 利博

①研究課研究員

②登録制度、書式集、判例集

亀村 明憲

①調査研究部調査役

②事前相談体制、現統

左上内右から

三月退職者

市川 行則

①調査課長代理

②現統、用語集

伊藤 廣明

①調整課調査役

②照会・回答、研修、取引の手引き

四月退職者

小林 忠広

①調査課研究員

②事例集、用語集

◆事務局だより◆

第二号をお届けいたします。お手元でご覧いただくころは私も機構も満二年を経過し、三年目に入っております。

本年度は過去二年間の経験と実績を基礎にして、一層皆様方のお役に立つよう頑張っております。

まず特定紛争案件処理業務については、案件を発掘して扱い件数の増加に努めます。また照会・回答業務については出来れば出張サービス等も考えていきたいと思っています。

また調査研究活動では従来の紛争事例、判例、現統、登録等の研究に加え、紛争防止のための契約書式の研究、消費者のための事前相談体制、そして都道府県紛争相談担当者等に期待されている紛争処理基準などについて研究を本格化させていく計画です。

職員も三名交替し、新たな気持ちで今年度事業を活発に展開していきたいと考えております。今後ともよろしくご支援のほどお願いいたします。

(企画課)

発行	昭和六十一年五月二十二日	印刷
発行	昭和六十一年五月三十日	発行
発行	（勸不動産適正取引推進機構）	
発行	〒106 東京都港区西新橋二丁目一四	
発行	(第二千七百八十八号)	
発行	TEL 〇三(五)〇二〇〇七	
発行	川合 宏之	
発行	編集責任者 島田 正己	
発行	制作 徳住宅新報社	
発行	印刷 ナショナルプレス	

RETIO 一九八六年五月三十日発行

RETIO

REAL ESTATE TRANSACTION IMPROVEMENT ORGANIZATION

編集・発行 不動産適正取引推進機構

東京都港区西新橋一丁目四

(第20森ビル8F)

TEL 〇三・五〇二〇〇七(代)