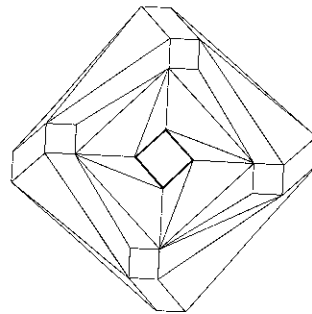




●紛争事例集(第3集)・

標準売買契約書の解説紹介特集号

目次 (No.15/一九九〇年六月発刊)

不動産取引紛争事例集(第3集)について	東 喜代司	3
標準売買契約書(媒介用)について	高尾 勝弘	8
業者がだまされたはなし		11
業法所管課から——富山県——	西村 次男	15
特定紛争案件		
元年度第一号のあらまし	返田 照	16
元年度第二号のあらまし	伊藤 隆之	17
最近の判例から		
媒介業者の取引相場価格の調査と善管注意義務	東 喜代司	18
——コラム——生涯学習	幸前 成隆	19
宅地建物取引業免許事務等のOA化業務について	情報管理部	19
事務局だより		20
当機構主要出版物		21

不動産取引紛争事例集(第3集)について

東 喜 代 司

不動産取引に伴う紛争を未然に防止し、適切な処理を図るためには、これまでの同種の紛争の解決事例を集積し、その解決指針や紛争防止対策を確立することが必要である。

このため、当機構に「不動産取引紛争事例等調査研究委員会(委員長平井宜雄東京大学教授)」を設けて、設立以来、紛争事例の調査研究を行い、これまで「不動産取引紛争事例集」および「続・不動産取引紛争事例集」とりまとめてきたところであるが、このたび、その三集目を取りまとめた。

不動産取引の典型的な紛争については、前二冊の事例集により大部分がカバーされていると思われる。今回の第三集は、検討した事例が多岐にわたり従来のような体系的な整理を行うことができなかったため、各事例の解説に入る前に、主要な論点である手付および媒介の法的性質について総合的な解説を田島裕大阪市立大学法学部教授(現在筑波大学院

大学教授)にお願いしてとりまとめていただいた。

各論にあたる事例研究では、(1)手付に関するもの、(2)媒介に関するもの、(3)賃貸借に関するもの、(4)その他に大別し、前2冊と異なり、各事例について主要な論点をとりあげ、その論点ごとにやや掘り下げた解説を加えるとともに、できるだけ判例、通達、関係条文等を掲載することとした。また、論点に対応した結論ともいべきものを簡潔にまとめた「要旨」を各事例の最後に設け、読者の便宜に供することとした。

以下、前述した大分類に従い、論点のいくつかをとり上げて紹介することとする。

一、手付に関するもの

(1)手付契約は売買契約と同時に成立しなければならない。

不動産の売買契約においては、契約締結に

際して手付が交付されるのが一般的であるが、①手付金の支払いが約定の期限まで猶予されたり、②手付金の一部を現金で支払い、残りを一回あるいは分割で支払うと約定することがある。

手付契約は、民法に「手付を交付したるときは」と定められていることから要物契約と解されている。従って、これを厳格に解すると、右のような事例では、未だ手付契約は成立していないことになる。

しかし、基本的には手付契約は要物契約と解すべきであるが、判例にも手付契約と同時に全額が授受される必要はないとするものもあり、一般的な手付契約は金銭の負担を伴う解除権の留保契約と考え、手付が手付としての意義を失わない程度の要物性を備えている限り、契約の全てを要物契約と解する必要はないと考えられる。

ところで、右の①および②の場合において問題となるのは、買主または売主が手付解除しようとする場合である。例えば、事例2のように手付金の一部を支払った段階で、当事者が手付契約による契約を解除しようとする場合、手付契約の成立をどのように解するかである。これについては種々の考え方がありうるが、現に交付された金額について手付契

約が成立し、未交付の額については手付の予約が成立すると解される。ただ、このように解しても、当事者の公平性、民法五五七条の趣旨などからみて、約定した手付金の支払い期限までに、手付金の交付がなされなければ手付契約は効力を生じないと考えるべきであろう。

もつとも、この場合において、手付金の支払い猶予による契約締結の誘引行為は、業務に関する禁止事項（業法四七条三号）に抵触することとなるが、売主である業者がこのような禁止があることを知りながら信用を供与したのであれば、買主の義務の一部を任意で猶予したものと考えられ、売主である業者が手付倍返しにより契約を解除するときは、その信用供与分を含めた額を手付と解し、従って、その倍額を償還しなければならないと考えるべきであろう。

(2) 売主は、手付倍返しにより契約を解除するため、買主による代金支払いの受領を拒否できるか。

首都圏における地価の急騰に伴い、売主の手付倍返しによる契約解除が多発し、これを阻止しようとする買主との間でトラブルとなる事例が見られた。

売主は、買主が中間金の支払い等契約の履

行に着手するまでは手付倍返しの提供により契約を解除することができる。この場合、中間金を支払う約定がないのに買主が残代金全額を支払わないで、中間金として代金の一部を支払おうとしても、売主は債務の本旨に従った履行でないとして受領を拒否しうるが、中間金を支払う約定がある場合において、約定した中間金の支払期限の到来前に、買主が約定の中間金を売主宅に持参するなどして弁済の提供をしたときは、その期限の利益は買主において放棄しうるから（民法一三六条）、その受領を拒否できないと考えることもできる。

これに対し、期限の利益の放棄は相手方の利益を害することはできないとされている（同条二項ただし書）ところから、右の場合において、売主が受領を拒否できないとすると売主は手付倍返しによる契約解除の権利を失うこととなり、「相手方の利益を害することになる」ので、売主は受領を拒否できるとする考え方もある。

事例3では、受領拒否のもう一つの理由として、売主は手付倍返しの提供により既に契約は解除されていると主張している。買主の手付放棄による解除は、既に手付を交付していることもあつて単に解除の意思を売主に表

示すれば足りるが、売主が手付倍返しにより契約を解除するには、手付倍額の提供をしなければならぬ。この弁済の提供は、「現実の提供」を原則とし、「口頭の提供」を例外とする（これについての詳細は省略する）が、いずれにしても、事例の場合の売主は、手付倍返し分を振込むため銀行口座を教えてくれるよう買主に電話で一度照会しているに過ぎないので、これのみをもって手付倍返しの提供があつたとは言い難いと考えられる。

二、媒介に関するもの

(1) 一般媒介契約締結後に専任媒介契約を締結した依頼者が一般媒介契約を締結した業者の媒介により売却した場合、違約金を請求しうるか。

事例6の媒介契約はいずれも標準約款によるものであるが、同約款（専任）の二条の規定からすると、その成立の前後を問わず、専任媒介契約と他の媒介契約が並存することを否定していると言えよう。そうであるとすれば、一般媒介契約がありながら、専任媒介契約を締結してはならないということを前提としていると考えるべきである。

従って、専任媒介契約を締結しようとする業者は、依頼者にその内容をよく説明すると

ともに他の業者に依頼していないかどうかを確認すべきであり、依頼者が故意に告げなかった場合は格別、業者がその確認を怠ったり他の媒介契約の存在を承知しておれば、違約金の請求はできないであろう。

(2) 売買契約が解除された場合、報酬請求権はどうなるか。

業者の媒介によって売買契約が成立しても、契約の履行完了までの間に種々の理由で契約が解除されることがあるが、この場合、業者の報酬請求権がどうなるかは解除原因によって異なる。

報酬請求権は、原則として売買契約成立時に約定報酬全額について発生するとするのが、これまでの通説・判例である。これに対し、売買契約成立時に約定報酬全額の請求権が発生するというのは商事仲立であり、一般に素人が依頼者である不動産取引の媒介は、民事仲立であり、媒介業務には売買契約の履行の完了まで手伝うことも含まれると解されるので、委任の場合に準じて、報酬も履行した分に対応して発生すると解すべきであるとする説もあるが、これに関しては、これまでの判例、通説を前提に考えるべきであろう。

まず、媒介業者の調査・説明不足などの媒介契約の債務不履行があっても、売買契約そ

のものは完全に成立していれば、たとえ契約が解除されても報酬請求権に影響はない。ただ、この場合は、業者の損害賠償義務との過失相殺の問題が生ずる。

もっとも、業者の媒介契約上の債務不履行が原因で瑕疵のある物件の取引をしたなど、媒介行為の瑕疵が原因となって売買契約に最初から瑕疵が内在する場合は、有効な売買契約を成立させる媒介業者の義務を履行したとはいえないので、報酬請求権はないと考えられる。

これに対し、売買契約当事者の合意、手付放棄・倍返し、当事者の債務不履行により契約が解除された場合は、業者に責任がないので、原則どおり報酬請求権は売買契約成立時に発生し、未払いの報酬残額があれば、契約解除が確定したときに支払いを請求できるということになる。

しかし、依頼者には、媒介業務は代金の授受、所有権移転登記申請、引渡し等の事務処理まで含み、契約が解除されれば、結果的に業者はこの責務を免れるのであるから、それに対応する報酬残額は支払う必要がないという意識が強い。このようなことから、都道府県の紛争相談窓口では、原則として、報酬残額の請求は放棄するよう業者を指導している

ようである。(手付放棄により解除した事例7においても、業者は請求を取下げている。)

なお、標準約款によれば、停止条件付き売買契約の場合は、条件が成就しなければ報酬を請求できないとしており、また、解除条件または解除権留保付き売買契約の場合は、有効に契約が成立しているので報酬を請求できることになるが、ローン条項に限り、ローン不成立の場合は受領済の報酬は全て返還することとされている。

三、賃貸借に関するもの

(1) 借主は、代替物件の提供に応ずる義務があるか。

事例4は、借主が業者の媒介でマンションの賃貸借契約を締結したが、貸主の都合で契約物件に入居できなくなったので、別の戸室をあつせんする旨業者から連絡があった。しかし、借主は代替物件が不満であったので契約の白紙解除を求めたところ、貸主は同じマンションで間取りも同じだから応じられないとして紛争になった事案である。

建物の賃貸借においては特定の物件がその対象となるので、民法上は特定物の賃貸借となる。従って、契約で定められた物件の提供ができなくなっても、貸主は、借主の承諾が

ない以上、代わりの物件を提供して責任を免れることはできない。換言すれば、借主は、貸主の代替物件の提供に應ずる義務はないということになる。ただ、代替物件の立地、広さ、間取り、設備等が当初契約の賃貸住宅と同一の条件で、かつ、当初の入居予定日に入居できるというような場合は、これを拒絶すると信義則違反になることがあろう。

なお、貸主の債務不履行により契約が解除されても、媒介業者の報酬請求権には影響しないが、業者の調査不足等が原因で契約に定められた物件を提供することができなくなり、これにより契約が解除されたのであれば、業者の報酬請求に影響するだけでなく、損害賠償責任を負うことにもなる。

(2)業者の媒介で賃借した住宅の抵当権者からの立退き請求に借主は応じなければならぬか。

事例11の場合、抵当権は賃貸借契約の締結前に既に設定されており賃借期間は三年で、競売開始決定は借主の入居後になされているようである。従って、抵当権者は、有害な短期賃借権の解除請求(民法三九五条ただし書)によるなど特別の事情がなければ、借主に対し立退きを請求することができないので、その限りにおいては、借主は抵当権者の請求に

応ずる必要はないことになる。

また、事例の場合の賃借権は、その契約期間が民法が定める期間(建物については三年、同法六〇二条)を超えておらず、かつ、建物が引渡され借主が入居しているので対抗力を備えている(借家法一条一項)ところから、仮に競売されたとしても、民法の短期賃貸借の保護に関する規定(三九五条)により、借主は、少なくとも契約時から三年間は競売人の立退き請求にも応ずる必要はないといえる。以上のように、事例における賃借人は、目的物件について契約通りの使用収益ができるので、貸主の詐欺等特段の事情がなければ、その限りにおいて貸主に契約解除とか損害賠償を請求することができない。

なお、事例の場合、媒介業者が登記簿の調査等を行っていないところから、借主が業者の調査義務違反を理由に報酬相当額の損害賠償を請求している。

しかし、仮に登記簿の調査等により抵当権が設定されていることを知り得たとしても、弁済の滞りまで把握するのは現実問題として困難であろう。結局、借主は、以上述べたように、当初の契約通りの賃借権を主張し、その間立退き請求を拒否しうるのであるから、業者の媒介行為に不十分なところがあつたと

しても結果的には損害はなかったといえよう。

四、その他

(1)建築条件付き土地売買契約締結後、請負契約のみを解除し、土地の引渡しを求めることができるか。

事例19では、土地売買契約締結より三カ月以内に売主と住宅建築請負契約を締結しないときは、売買契約は自動的に消滅するという条件付きの土地売買契約を締結した場合において、その後一たん締結された請負契約が注文者(土地の買主)から解除されたときは、土地の売主が主張するように約定に従い土地売買契約も自動的に消滅するといえるのか、が問題となっている。

建築条件付き土地売買契約は、ケースによっては業法上種々問題があるが、それはさておき、事例で問題となっている条件は解除条件であるので、期限内に建築請負契約を締結しなければ土地売買契約は消滅する。しかし事例の場合は、その期限内に建築請負契約が締結され有効に成立しているので、その条件事実の不発生の確定により条件不成就となりこの段階では土地売買契約と建築請負契約とは相互に関連性を有しなくなっている。もともと両契約は別個のものであり、また、以上

のように両契約は相互に関連付けられていないので、建築請負契約が解除されたとしても、土地売買契約は有効に存続することになる。

もっとも、当初の契約の状況や宅地の価格などの諸事情によつては、両契約を一体として契約したと考えるのが当事者の意思に合致し、一方の契約のみを解除することはできないと解すべき場合もある。

(2) 媒介業者が住宅ローンのあつせんにあたり、融資の返済方法の説明を誤った場合、買主に対する損害賠償責任があるか。

業者が代金等に関する融資のあつせんをする場合には、その内容や融資の条件をあらかじめ十分説明すべき義務がある（業法三五条一項十一号）。従つて、その返済方法について誤った説明をすれば、業者の説明義務違反が問われることになる。

もっとも、事例23では、融資の返済方法を實際はステップ償還付き元利均等方式であるのに通常の元利均等方式であるとして説明したようであるが、その説明が買主の購入意思にどの程度影響していたか、ステップ償還とした場合は買主に返済能力がないのか、あるいは業者が故意に誤った説明をしたのかなどによつて、事情を異にするであらう。

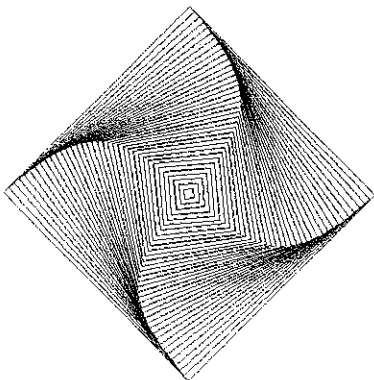
ところで、損害賠償を請求するためには、

損害が生じたことが要件となるが、事例の場合、買主に損害があつたといえるかが問題となる。

買主は、ステップ償還方式であらうが通常の返済方式であらうが、借りたものは返済しなければならぬ債務を負っているものであり、結果的に返済方法がステップ償還方式になつたとしても買主に損害が発生したといえるか疑問である。

もっとも、元本と利率が決まつていても、両者の返済方式には最終的な返済総額に差があり、ステップ償還方式の方が若干多くなるので、これを損害といえなくもない。そうであるとするれば、業者の説明義務違反を理由に、これを損害として賠償させる余地はある。

（調査研究部長）



標準売買契約書(媒介用)について

高尾 勝弘

一、はじめに

以前 本誌第七号(一九八八年二月刊)において、媒介用土地売買契約書の標準的な条項について、当機構内に設置した「不動産取引契約書研究委員会」で討議された内容を紹介した。

その後、同委員会では土地・建物、借地権付建物、区分所有建物の各売買契約書の標準的契約条項についても継続的に検討がなされてきたが、この程、その全文がまとまったので、各契約書の主だった条項についてその概要を紹介することとした。

なお、前記第七号に掲載した基本的な条項についての要旨は、重複するので、ここでは省略するが、土地売買契約書他各契約書の全文および解説については、本年二月に発行した「標準売買契約書の解説―媒介用―」を参照されたい。

二、土地・建物売買契約書

①付帯設備の引渡し

更地の売買を除いて、不動産の売買に際しては本体以外の付帯設備をどのように扱うか

が問題となる。実際の取引をみても、売買契約時に備え付けてあったクーラーやシャンデリアが引渡時に取り外されていたために紛争となることも多い。したがって、今回の契約書では、こういった紛争を未然に防止する観点から「付帯設備一覧表」を作成し引渡すべき設備の範囲を明確にすることとした。

また、契約時に使えた設備が入居してみたら使えないという例も耳にするが、売主は原則的に引渡時の状態で引渡せばよいものとし、市井の契約書に時折みられる「契約時の状態で引渡す」ことを義務づけることは避けることとした。正確な意味で契約時の状態を引渡時まで維持するのは困難と思われるからである。もちろん、このような条項にしたからといって故意・過失に近い原因で毀損や著しい性能劣化が生じた場合には、売主の善管注意義務が問われる可能性は残る。

②収益の帰属、負担金の分担

土地の売買に際しては、収益の帰属や負担金の分担という問題が生ずる例は少ないといえる。しかし、建物が取引の対象に含まれる場合は、ガス、水道等の公共料金他いわゆる負担金が生ずることが多く、これらを売主・

買主がどのように分担するか明確に取り決める必要がある。

今回の契約書では、これら公共料金等の負担金について、引渡日の前日までの分を売主、引渡日以降の分を買主が負担するものとし、実務で多くみられるように「公租・公課の分担」の条文を準用することとした。

③引渡前の滅失・毀損

いわゆる危険負担についての規定である。土地の売買契約書においては、宅地が洪水等で流失した場合も、それは滅失にあたらず、あくまで経済価値が減少したものと定義し、あえて「引渡前の毀損」と規定した。したがって、土地・建物の売買契約書においては建物が滅失した場合の規定を加筆する必要があるが、今回の契約書では、建物が滅失したとき契約を解除するか否かの選択権を買主に与えることとした。これは経済的価値のない古家付の取引でも、契約上は土地・建物売買契約としている例があり、その古家が滅失した土地であっても、実質的な売買の効果に何ら影響を及ぼさないとして契約の継続を望む買主も多いからである。

毀損についての規定は土地売買契約書と同

じであり、建物が毀損した場合は、それを修復し、買主に引渡すというのが売主の基本的な義務である。

④瑕疵担保責任

買い受けた土地あるいは建物に隠れた瑕疵があった場合の買主の請求権に関する規定は、基本的には土地の標準売買契約書と同じである（契約目的が達成できない場合の契約解除およびその他の場合の損害賠償請求）。しかし、今回の契約書において、建物の瑕疵担保責任については前記の損害賠償に代え、またはこれとともに修補の請求もできるものとした。実務上、建物の瑕疵担保を売主に請求した場合、当該部分を修補することによって解決しようとする例も多く、そうすることによって、取引が円滑に進行するメリットもあるからである。

また、媒介用の売買契約書は基本的に中古の建物の取引を対象にしているものであり、建築後一、二年の建物と十五年も経過している建物では老朽度に大きな差があるから、売主に同一の担保責任を負わせるのは酷であるとの議論もあった。実務上、このような問題を避けるため担保範囲を建物の代表的な瑕疵に限定して規定している書式もみられる。しかし、この範囲をどこで線引きするかは大変難解な問題であり、結論として今回の契約書では、担保範囲を不動産文字で明記する方法はとらないこととした。売買物件の状態によって担保範囲を限定した方がよいケースがあれば、その場合は別途当事者間で特約することとなる。

担保期間についても、中古の建物の瑕疵担保責任を二年間も売主が負わなければならないというのは不合理であるとの意見もあったが、これもどの程度の期間責任を負うべきか理論づけが難しい事柄であり、一応土地の瑕疵担保責任の期間（二年）に合わせることにした。したがって、築年数、立地条件、使用状態等個別的な状況によって期間を変更すべき取引については適宜この数値を変えて使用するものとした。

三、借地権付建物売買契約書

①売買対象面積
一般に戸建て住宅の売買の際、建物については実測清算しないのが通例であり、この例にならって借地権付建物についても建物の実測面積による清算をしないこととした。

②借地権の範囲の明示

土地の所有権の売買であれば、その当事者は売主と買主だけである。しかし、借地権を売買する場合には、ある意味で土地の賃貸人（所有者）が当事者に加わると考えられる。借地権の範囲を明確にできるのは土地賃貸人と

いえるからである。したがって、今回の契約書では、範囲を明示するにあたり、土地賃貸人の立会を要件として売主に義務づけることとした。

③土地賃貸人の承諾

現在、借地権のほとんどは賃借権であり、この賃借権を譲渡（売買）するには賃貸人の承諾が必要とされている（民法六二二条一項）。実務的には、借地権付建物の売買契約締結前に賃借権の譲渡承諾を得ている例が多いと思われるが、譲受人の身元がわからないという承諾できないという賃貸人もおり、このような場合には、売主は、売買契約締結後買主と約定した期日までに賃貸人の承諾を取りつける義務を負うこととした。この約定日までに承諾が得られた場合に、契約締結の日によってその効力が生ずるものとし、承諾が得られなかった場合、契約は最初から効力を生じなかったものと考え、売主は受領済の金員を買主に返還しなければならないものとした。

④所有権等移転の時期および登記の申請

建物の所有権移転の時期とは別に借地権がいつ移転するかという問題がある。

売買契約に先立って借地権の譲渡承諾を取りつけることが多いことから、その時点で借地権は移転しているという考え方があり。しかし、一般的に借地権付建物の売買における買主の第一義的な目的は建物使用であるから、建物の所有権が取得できない限り、借地権を単独で取得してもあまり実益はないと思われる。

る。したがって、今回の契約書においては借地権の移転時期を建物の所有権移転時期に合わせ、代金全額の支払時とした。

また、借地権の登記がなされているケースは少ない（特に賃借権の場合は非常にまれである。）と思われるが、登記がある場合は、売主はその移転登記手続きをしなければならぬといふものである。

⑤負担の消除

借地権付建物の売買に関して、建物の所有権に負担がある場合に、売主がこれを消除する義務を負うのはもちろんであるが、借地権についても同様の負担（地上権に抵当権が設定されているケース等）がある場合は、これも消除しなければならぬ趣旨を明記した。

⑥公租・公課の分担

土地の固定資産税、都市計画税等の納税義務者は原則的にその土地の所有者である。したがって、借地権付建物の売買に際して、売主・買主が負担義務を負うのは建物の固定資産税、都市計画税のみということになる。今回の契約書では、この点が明確になるよう条文に明記した。

四、区分所有建物売買契約書

①売買対象面積

区分所有建物の敷地について、各区分所有者が将来建物を取り壊して自分の敷地持分を分筆登記するようなことは一般に考えられないから、買主が敷地全体の実測値にこだわる

ことは少ない。また、専有部分についても、物件を実際に確認してその体感した広さを基準に購入意思を決定しているので実測面積と登記簿面積の僅差は実益にあまり影響がないと考えているようである。したがって、敷地あるいは専有部分いずれの面積についても実測清算しないこととし、いわゆる公簿による売買であることを明確にした。

②瑕疵担保責任

区分所有建物の瑕疵担保責任については、隣接する他の区分所有者との利害関係も大きいので、その担保範囲をどのように規定するか議論のあったところである。

区分所有法では、共用部分は区分所有者全員の共有に属し（二条一項）、各共有者は、規約に特別の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任じる（一九条）とされている。これらの規定からすると、共用部分の瑕疵は、区分所有者全員がその責任を負うと解するのが妥当であろう。さらに、区分所有建物の場合、瑕疵が建物のどこに存在するのか（専有部分に雨漏りが表出しても、その原因がどこにあるのか）明らかでないケースも多いが、構造上共用部分に瑕疵がある可能性が高いと推測される。区分所有法では、この点についても、建物の設置又は保存の瑕疵により他人（他の区分所有者を含む）に損害を生じたときは、その瑕疵を共用部分の設置又は保存にあるものと推定するものとしている（同法九条）。したがって、今回の契約書で

も、共用部分に関しては、区分所有建物特有の問題として、原則的に区分所有者全員で解決（修補）するものとし、結局、区分所有建物における売主の瑕疵担保責任は「専有部分単独の瑕疵」に限定するものとした。

③諸規約の承継

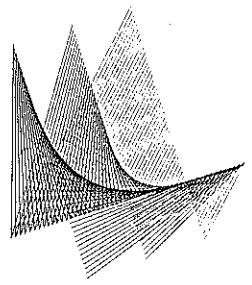
区分所有建物の場合には、多数の居住者が同じ建物を占有・使用することから、建物管理や環境維持の方法について具体的な内容を取決めていた例がほとんどである。

区分所有法では、規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人（買主）に対しても、その効力を生ずる（第四六条）とされているから、売主は、買主が不利益を被らないよう管理規約や使用細則等の内容を明確に伝えなければならぬとしたものである。

五、おわりに

以上、各契約書の主だった条文について委員会の結論を簡単にご紹介したが、不動産の取引というのは各々その内容が異なるものであるから、個別の取引に際しては標準契約書の規定が実態に即さないケースもあろうと思われる。今後、各方面からご意見をお聞きしながら、より汎用性の高い契約へ逐次見直しをしていくつもりである。

（前調査研究部調査役）



業者がだまされたはなし

見越しの松

本稿の筆者は、業界の第一線で現に活躍しておられる方ですが、ご本人の立場上、匿名とさせていただきます。内容は、筆者のご経験を基に、多少の脚色を加えてあります。

筆者のご了解を得ましたので、本稿の転載は自由といたします。RETIO第15号から転載した旨を記してください。

勤務先がなまじ大企業のはしくれであるため、社員に少しでも手落ちがあると、消費者は決して容赦してくれない。中でも私の忘れられない経験として、とんでもない客に大金をゆすりとられたことがある。

当時、私はかけだしの課長として、ひたす

らじぶんの課の業績を上げることだけに神経をすりへらしていた。ある冬の日の夕方、セールス担当の四方が、耳よりの情報をもってきた。

「課長、例の新田の下取り物件の買い手がつかまりました。枯松さんというお客です。」

四方のいう下取り物件は、うちの会社の建売住宅を購入してくれたお客が、つい先日まで住んでいた住宅である。建売住宅の分譲価格が六二〇〇万円なのに、お客の都合できた資金は頭金を含めて二〇〇〇万円そこそこしかなかった。残りの四二〇〇万円はお客の持家を処分して調達しなければならぬ。お客につきなご融資をあっせんし、建売住宅への先行入居まで認めてしまったので、今は空家になっている。

新田地区は、名前のとおり田圃を埋めて開

発したところであり、水はけも悪いし、道路も狭いという場末の住宅地で、この下取り物件も、さっぱり見栄えがしなかった。今だから正直にいうが、四二〇〇万円という価格もかなり無理な値付けであり、もうしばらくたつて、もしも買い手がつかなければ、銀行ローンを借り増しして、価格を値下げするよう、お客に勧めるつもりだった。

「で、どのくらい値下げをさせられそうかね。」
四方の答えは意外だった。

「いえ、四二〇〇万円、ローンでなく現金で買うというのですよ。」

読者のほとんどは業者であろうから、申し上げるまでもないだろうが、一般に不動産の取引において、危ないのは買主であり、売主の危険はほとんどない。買主は、物件に瑕疵があったり、売主に所有権がなかったり、委任状が偽造だったり、手附を持逃げされたり、登記の直前に抵当権を設定されたりする。これに対し、売主の方は、代金の全額を受け取って、はじめて登記関係の書類を渡すのだから、ふつうはだまされるはずがない。

そんなわけで、私も、四方の話がうますぎるような気もしたが、深く心配することもな

く、懸案の下取り物件が売れたということで、肩の荷が一つ下りたような感じだった。

前にも述べたとおり、新田地区はもともと田圃だったため、今でも道路が農道のような感じで、しばしば四メートルの幅員が足りなかったり、公道になっていなかったりしている。四方が重要事項説明書を作っているとき、私は道路関係の調査について、念のため確認した。

「だいじょうぶですよ課長。幅員は実測してみました。四・一メートル、道路のマンホールのふたに市のマークが入っているのですから、文句なしの公道です。」

「市役所で調べたかね。」

「時間がなくて、そこまでできなかったのですが、ついでにこれを見てください。」

四方が差し出したのは、売主が昨年増築したときの建築確認申請書の写しであった。工務店が申請手続きを代行したものらしい。添付された敷地見取図では、確かに「幅員四・一メートル公道」となっている。市の建築主事の確認書もついていた。

すでに冬の日とはとつぷりと暮れていた。契約は明朝十時だから、むりをすれば朝一番で

市役所に行つて調べることもできたのだが、まさかと思つて手を抜いたのが、私の不覚だった。

そこから先は、読者のご想像のとおりである。契約の三日後、枯松という買主が、まっかになつてどなりこんできた。

「よくもだましたな。重要事項説明書に公道だと書いてあるから安心していたが、私道ではないか。市役所に聞けばすぐわかるのに、よもや知らなかったとはいわせないぞ。」大声でまくしたてる枯松の相手をしながら、私は四方を市役所に走らせた。四方が顔面蒼白で戻ってきたとき、結果を聞くまでもなく、私はわなにはめられたことを知った。

「こんな欠陥住宅をだれが買うものか。手附を八〇〇万円払ったのだから、倍返しの一六〇〇万円をいまずぐもってこい。」

わめきちらす枯松を拝み倒し、事情調査の期間ということ、一日だけ猶予してもらった。

何はともあれ、まず法律論を調べる必要がある。ので、むりに顧問弁護士に時間をとってもらった。

「民法上は、手附倍返しの一六〇〇万円という請求は、成り立ちません。手附倍返しというのは、買主が履行に着手する前に、売主側から契約を解除するための制度ですから、買主が解除して倍返しを請求するというのは、筋違いです。」

違約金はどうなっていますか。ちよつと売買契約書を拝見。なるほど、売買価格の二割ですから、八四〇万円ということになりますね。しかし、そもそも違約金というのは、相手方が債務を履行しないときに請求するものです。本件では、売主は約束どおり売っているのですから、買主は違約金も請求できないでしょう。

買主がどうしても契約を解消したいのならば、使いものにならない物件をつかまされたということで、瑕疵担保の民法五七〇条により解除するか、詐欺で九六条により取り消すかというところでしょう。いったいこの物件は、使いものにならないほど欠陥があるのですか。」

「欠陥どころか、建築基準法上は、私道といつても道路位置の指定を受けていますから、公道と同じで、買主は何も不利なことにはないはず。地目も公衆用道路となっています」

から、固定資産税の負担もありません。」

「それならば瑕疵担保責任による解除や詐欺による取り消しはできませんね。あと残るのは損害賠償請求ですが、今のお話では大した損害もなさそうです。」

ただ、法律違反は明らかですし、万一新聞などに出ると、会社の営業成績にも影響があるでしょうから、多少の包み金を払うのは、しかたがないでしょう。」

翌日の朝、枯松がやってきたときは、顧客相談担当重役と顧問弁護士が対応してくれた。いくら払ったのか、私には教えてくれなかったが、会社の負担で手附の八〇〇万円を返したのももちろん、何百万円かを包んだに違いない。

会社の損害は、それだけではなかった。下取り物件の売主は、やっと売れたと思ったのがぬか喜びだったので、ひどくごきげんを損じてしまった。こちらの方は、初めから正しいお客であるし、何の過失もないのだから、やむなく物件を会社で買うこととし、四二〇〇万円から手附の八〇〇万円を差し引いた三四〇〇万円を支払った。前に述べたとおり、四二〇〇万円というのは、かなり無理な値付

けであるから、ここでも実質的に何百万円か損をしたことになる。

それにしても、建築確認のほかに、市のマンホールのふたまででありながら、なぜこんなまちがいが生じたのだろう。少し冷静になってから、建設省に勤めている友人に聞いてみた。

「きみは制度の趣旨が、まったくわかっていない。あくまで建築確認というのは、かりにこういうところにこういう建物を建てたら、基準法に違反するかどうかという審査しかないのだ。極言すれば、仮定の議論なのだ。前面道路が市道だと申請書に書いてあれば、市道として審査するさ。ほんとうに市道かどうか、いちいち調べるなんて、できるはずがないだろう？ きみだってプロのはずだ。敷地の面積や権利関係まで、建築主事が着工前に現地で調査しているとも思っていたのかね？」

「しかしマンホールのふたまで……」

「ああ、そちらの方は、おれもよくわからないが、いずれ土地を市に寄附するというところで、とりあえず管理だけ市に引き受けてもらったのだらうな。市が管理しているからとい

って、自動的に市道になるわけではない。道路法の手続きが必要なのだ。」

四方があまりしよげているので、飲みに出してやった。

「課長、本当にごめいわくをかけました。」

「いや、おれがゆだんして最後の詰めをしなかったからだ。きみのせいではないよ。」

「思い出すのもくやししい限りですが、あとで考えてみると、枯松という男は、態度が実に不自然でしたよ。私が車の中で付近の相場や交通などを説明しているのに、ぜんぜん興味がないうででしたし、現地に着いてからも、ふつうならば間取りとか築年数などを質問したり、じぶんで調べたりするもののに、せっかく雨戸を開けてやっても、ろくに見もしないのですからね。ああいう不自然さに、なぜあるとき不審をいだかなかったのか、ほんとうに残念です。」

「かりに不審をいだいても、それだけであの契約をやめたかどうか、おれだって自信がないよ。まあ、おたがいに貴重な経験を積んだと思っておこう。」

四方の話から、枯松がわざと会社をわなに

はめたことが、ほとんど明らかになった。

少し前にまいたチラシでは、前面道路が市道であると明記してしまっていた。おそらく枯松はチラシを見て説明のまちがいを発見し、ゆすりを思い立ったのだろうが、仕事にかかる前に、枯松は市役所で道路関係の再確認をやったはずだ。そこに気がついた私は、じぶんも市役所に行ってみることにした。相手は道路課の市道管理担当官と、建築課の私道認定担当官である。

驚いたことに、二人とも、答えは同じだった。

「新田地区ですね。一週間ぐらい前でしたか、あの地区の自治会の方とかいうのが見えましたよ。なんでも自治会で私道の清掃奉仕をするとかで、市道との区分を調べたいといわれるものですから、図面を見せて説明して差し上げました。枯松？ いえ、中年の女性ですよ。おひとりでした。」

どうせ手下の女を使ったのだろうが、この程度の調査で、逃げた悪党の尻尾をつかまえられるはずもなかった。

何月もたってから、ライバル会社に勤めている先輩にごちそうになったとき、私はその

一部始終を先輩に話した。

「枯松といったな。背の低い、右頬に大きなほくろのある中年男だろう。」

「先輩、どうして知っているんです。」

「枯松なんて、聞いたこともないさ。お前、やつらの戸籍謄本か住民票を見たか。」

「買主の身元調査なんて、するものなのですか。」

「見当はずれの質問をしてはいけない。枯松は偽名だといっているんだよ。いいか、この世界に、通称見越しの松という名前の、有名な地味師がいる。この男は仕事のときの偽名に、かならず松というのを使う。松田とか、松太郎とか。」

「……」

「彼の手口は、ときどき堀越しに顔を出して、世間の様子をうかがいながら、すばやく獲物を釣り上げる。仕事がすめば、堀の向こうにさっと隠れてしまう。」

「だから見越しの松というのですか。」

「女をうまく使うらしいな。市役所に行った女の、清掃奉仕という口実など、みことなもではないか。」

先輩はそれ以上のはなしをしなかったが、ばかに詳しいところを見ると、先輩の勤めて

いるライバル会社も、見越しの松の被害にあったことがあるのかもしれない。

業法所管課から

富山県

西村 次男



昨年十月に当課勤務となり、前任のA氏から「中心的な業務は宅建業の免許事務と宅建主任者の……云々。」と引き継ぎを受けた際、「宅建業?、不動産屋も免許が必要なの?」といったレベルの私の頭の中は、ものの三十分もたたぬうちにグルグルと廻り始めていた。というのもこのA氏、業法を担当すること半年半、機構さん作成の都道府県担当者名簿においても数少ない二桁のコードを冠されており、ブロックでも生き辞引きの存在であった由。それこそ——こちらの頭の大混乱にはお構いなく——立て板に水のごとく、難解な条文やテクニカル・タームを浴びせられた次第である。

加えて、当課の業法担当といえば、他法も兼ねて繁忙な係長とこの私の二人所帯とみなれば、その係長から「当面は二人三脚で参りましょうや。」と温い言葉を頂戴したところ

で、何とも心の晴れない日々が続いたものである。

案の定、「敵」もこちらの防禦が手薄になったことを察知してか、業法の解釈運用に関する疑義照会や苦情相談が、やたらとこの時期に集中し、辟易させられたものである。

この中から、印象深い相談事例を一つ。

相談者（自称、賃貸マンション経営）は、賃貸マンション建設用地として、某業者の媒介で市街化区域内の土地（約四千㎡）を購入する契約を締結し、手付五百万円、媒介報酬百万円を支払った。しかしながら、その後、売主及び業者連名で、「当該物件は、国土法による規制区域内にある（もちろん、そんなはずはないのであるが）ため、同法第十四条の規定による知事の許可前に締結した本契約は無効であり、受領した手付五百万円は、返還のため供託済みである」旨、内容証明で通知された。納得できないので、契約を履行させるか、媒介報酬を返還させるかして欲しい。——との内容である。

その後の調査で、この通知が発せられる以前に、業者自らが当該物件の買主として、売主とともに同法第二十三条の届出をしていたことが発覚したこともあって、当初の印象としては、転売益に色気を出した質の悪い業者

が、善良な消費者に損害を与えた——といったものであった。

ところが——である。さらに事情聴取等を重ねるにつれ、実はこの相談者も一度ならず不動産の転売を（もちろん無免許で）行っており、本件もその一つであつたらしいこと、そして、転売益を目的としたグルーブの仲間割れに過ぎないことが明らかになってきた。

この「RETIO」（No.14）本欄に、広島県の東係長さんが「悪い業者と悪い消費者」という言葉を引用しておられたが、まさにその感のある相談事例であつた。

法施行事務に従事する者にとっては、日々の業務を通じ、法の目的を実現することこそが使命であり、また喜びでもある。しかしながら、この相談事例のように、我々が業法の崇高な目的とかけ離れた「悪い業者と悪い消費者」との対決の図式を目の当たりにするたびに、以前生活保護を担当していた当時、保護者の不正受給に出くわしたときと同様な虚しさを感じさせられている。

（富山県土木建築住宅課宅地開発係）



特定紛争案件／元年度第一号のあらまし

一棟売りワンルームマンションの不具合補修をめぐるトラブル 返田 照

一、事案の概要

甲は、売主業者乙から、新築の賃貸用ワンルームマンション二棟（A号棟およびB号棟各八室）を購入した。

引渡し時点で、甲から、不具合の箇所をいくつか指摘された乙は、これに応じて補修等を行った。

ところが、その後、甲から更に次の事項についても、補修等の要求がなされた。

- ① B号棟X号室ドアの塗料の剝離
- ② B号棟二階外廊下の排水管の破損
- ③ A、B号棟のサイディングの隙間のコーキング未施工
- ④ B号棟外階段下、通し柱の水切り下の雨漏り部分の土台点検
- ⑤ B号棟外階段の線溶接について

これに対し乙は、不具合の補修等について、当方としてはできる限り対応し、その措置を行った、際限のない甲の要求には納得できない、前記五項目の要求の妥当性について、権威のある第三者に見解を求め、その指示に従って対応したい、として、補修工事等を見合わせたうえで、甲、乙共に業法所管課へその判断を求めた。

二、調整手続の経過

委員三人（弁護士一、建築専門家二）により五回（現地調査二回実施）の調整を行い、和解契約の成立に至った。

なお、④については、第二回現地調査で建物の一部を解体して検査を行った結果、雨漏り等の異状が認められなかったため、和解契約から除外された。

三、和解の内容

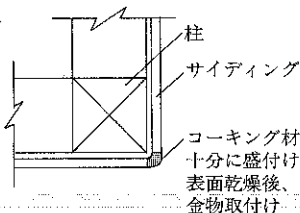
① 乙は、甲にも多少の責任があるものの、その負担において新品を交換する。

② 乙は、排水ドレン一カ所について、内部清掃のうえ、空隙部にプラスチックモルタル又は、これと同等以上の防水性能を有するものを充填し、グラインダー等により内面を平滑に仕上げ、かつ、所要の耐アルカリ性の防水塗装を行う。

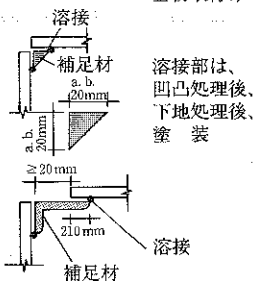
③ 乙は、A、B号棟外壁出隅部分の押え金物部分について、既存の金物を撤去し、清掃のうえコーキング処理を行い、既存のものと同等以上の新しい金物を取り付ける。（別図1参照）

⑤ 乙は、B号棟屋外階段について、階段の下側から所要の補足材を用いて蹴上板及び上

別図1.



別図2.



- 備考
(施工方法)
1. 既存金物撤去
 2. サイディング端部(こぐち)清掃
 3. コーキングガン施工
 4. 新規金物取付

- 備考
(施工方法)
1. 溶接部下地処理(入隅部グラインダー処理等)
 2. 入隅部補足調製(段板と同等の鋼製)
(注: 溶接部に10mm以上の空隙がある場合は、[空隙寸法+10mm]のアンクル材等を用いる。)
 3. 溶接処理
 4. 溶接部表面仕上げ(グラインダー等による凹凸処理)
 5. 溶接部塗装(周囲と類似した油性ペイント使用)

部段板との接合部を線溶接する。（別図2、参照）この場合、一階天井裏見え隠れ部分の施工に当り、必要に応じて、当該天井部分を開口し、かつ、現状回復する。

本事案の紛争原因には、乙側における現場と、本社サイドとの連け合いが必ずしも十分でなかったこと、甲の要求が技術的に見てやや無理な面があったことが挙げられよう。

（企画調整部調整課長）



特定紛争案件／元年度第二号のあらまし

買換え取引をめぐるトラブル

伊藤隆之

一、紛争の概要

甲は、業者丙の媒介で売主乙から土地付建物を購入することとして手付金（一億五千万円）を支払い、同時に丙と自己所有の土地付建物の売却について専任媒介契約を締結した。その際、丙は、専任媒介契約に基づく甲の所有物件の売却にあたり、媒介価格十五億九千万円で売れるように協力する旨の覚書を入れたが、その後同価格では売却できないので、十億円なら買い取ってもよいとの申出をした。そこで、甲は、売却を断念し、専任媒介契約を取り消すとともに購入物件を第三者に転売するよう、丙に依頼し、一般媒介契約を締結した。しかし、買主が見つからず、結局、甲は、手付放棄で購入契約を解除せざるを得なくなった。甲は、手付金を放棄せざるを得なくなったのは、覚書があるのに丙が、所有物件の売却に協力しなかったことにあり、かつ、購入物件の売買契約を二度書き直された（手付金一億円を一億五千万円に変更）のは不当であり、納得できないとして、手付金一億五千万円を返還せよと主張した。

そこで、丙は、乙と相談して、乙は手付金一億五千万円の内、五千万円については返還（二億円については没収）し、丙も手数料を返

還することとして、甲、乙、丙間で合意に達し、合意書を交わした。

その後、甲は、この合意書は、乙、丙に強制されて交わしたものであり、手付金一億円の没収は納得できないので返還せよと申し出た。これに対し、乙、丙は、手付金一億円の没収については合意書により円満解決したとして、その申出を拒否した。

二、調整手続きの経過

委員三名により四回にわたり調整手続きを行った。その過程において、委員より、丙は、甲の自己所有の土地付建物の売却に協力するとの覚書を入れていること、購入物件の転売、いわゆる他人物売買を行っており、しかも媒介契約書もないこと、売買代金、引渡日、決済期日が同一であるにもかかわらず、売買契約書を二度書き直させている（手付金一億円を一億五千万円に変更）ことは不自然であること、乙、丙は、親会社、子会社の関係にあり、取引関係もつきりしないこと、等が指摘された。

一方、甲に対しては、たとえ、合意書が強制されたものであるにせよ、確たる証拠がないこと、合意書に印を押している以上合意書

は法律的には合法的なものと考えられること、等が指摘された。

当事者双方の主張にはかなりの隔たりがあったが、委員より、調整案として、手付没収金の一億円の半分、五千万円を乙が甲に返却することを提示したところ、両者これを納得し、和解に至った。

三、和解の内容

乙は、甲に対して、解決金として五千万円を支払う。

本事案は、買換え取引をめぐるトラブルであるが、専門家である業者が、不動産の買換えにあたって、買主に適切なアドバイスをしておらず、安易に取り組んでいるように見受けられる。一方、買主も土地高騰中のこともあって、資金の準備もなく、いつでも買換えが可能といった安易な考えを持っていたことが今回のトラブルの発生原因と考えられる。業者は、買換えの媒介にあたっては、買主に對して、専門的分野から、手持物件の売却が行われないときの措置などについて十分アドバイスをすることが望まれる。

（企画調整部調整課調査役）

● 最近の判例から

媒介業者の取引相場価格の

調査と善管注意義務

東 喜代司

媒介業者の取引相場価格の調査が著しく不相当であるとして、業者の善管注意義務の不履行を認めた東京地裁の判決が出たので、その概要を紹介する（東京地判平成元年三月二十九日判例タイムズ七一六―一四八）。

なお、判例タイムズによれば、本判決は、取引対象不動産の相場価格の調査義務を原則的に肯定したものと見て同旨の先例はないので注目に値することである。

* * *

事案は、土地売却の媒介依頼を受けた原告が、その媒介により土地売買契約を成立させたとして依頼者に報酬の支払いを請求したものである。

本件には、やや特殊な裏の事情がある。すなわち、裁判所の認定によれば、売主は別の土地について媒介業者の親会社に住宅建設を依頼したが、代金の支払いが滞り気味で、親会社から再三催促を受けていた。また、売主は、本件土地を売る必要はなかったのに、親会社および媒介業者の従業員はしつこく説得して売却させた。親会社としては、売主が本

件土地の売却代金を入手すれば、そこから住宅建設の請負代金を回収できるという立場にあった。

これに対し本判決は、「有償で不動産売買を仲介する者は、あらかじめ依頼者により指値を指示されて仲介を委任された場合などにはその内容に差異があろうが、そのような場合を除き、原則として、善良な管理者としての注意義務をもって、取引相場価格の調査をなし、依頼者の利益となるような売買条件の策定に向けて努力する義務を負うものと解するのが相当である。」としたうえで、原告には善管注意義務の不履行があり、そのために依頼者が損害を被ったと認定し、原告の請求は信義に反し権利の濫用として認められないとした。

* * *

そして、判決は、本件土地の取引相場価格を調査するには、本件土地の所在する市の地元業者で調べる必要があるのに、原告はこれを怠らたっており、また、不動産情報誌あるいは隣市の不動産業者に確認するのみでは妥当

な調査とはいえないとし、善管注意義務をもつて取引相場価格を調査しておれば、少なくとも本件土地（約九二坪）は坪一二、三〇万円程度（原告が調査して提示したのは坪八〇万円、売値は九〇万円）で売却できる可能性があるとの判断に達すべきであったとしている。

* * *

不動産取引の媒介業者は、鑑定人、評価人ではないから、その注意義務は代金額の妥当性などには及ばないとするのが有力である。もともと、昭和五五年の業法改正により、「媒介金額の設定またはその変更につき、助言等をする際にはその根拠を明示しなければならぬ」と規定するに至ったことは、やがて代金額の妥当性についても業者の責任が問題にされる時期が来るであろうことを予想させる。（川村俊雄「不動産仲介契約」現代契約法体系三卷二九一頁）とするものもある。

本事件は控訴されたようであるが、本判決は、「原告がした取引相場価格の調査及び右価格の被告への提示と説得が著しく不当なものである」として媒介業者の善管義務不履行を認定した一事例とみるべきで、前述のとおり事案がやや特殊であることを考えれば、媒介業者の善管注意義務が一般的に強化されたものとは言い難いと思われる。

（調査研究部長）

生涯学習



幸前 成隆

最近、生涯学習を求める動きが活発である。

一昨年文部省に生涯学習局ができ、昨年十一月には第一回の「まなびピア」が開かれ、本年一月には中教審の答申も出た。

大学の公開講座に通う人は、年ごとに増えているし、各種資格試験への挑戦者も多い。

☆

宅建試験も、年々申込者が増加している。中でも、中高年者の熱意がすごい。平成元年度の申込者のうち、五十才以上が二万六、〇四一人。合格者二、九一七人。最高令者は、大正四年生れ。その努力は、素晴らしい。

☆

生涯学習のすすめは、今に始まったことではない。

古く佐藤一斉は、「学は一生の負担」、「壮にして学べば老いて衰えず、老いて学べば死して朽ちず」と言い、富岡鉄斎は、「老而益学」の四字を印とされた。

最近特に騒がれているのは、高齢化社会を迎え、長くなった一生をどう過すか、心の豊かさ、生きがいを求めていることである。

☆

人間には、隠れた多くの能力がある。

この能力をどれだけ生かし、自己の実現、人生の充実を図るか。

人生は、その終りまで、未見の我を求めて、自己の可能性の実現に挑戦するところにある。

「一生勉強、一生青春」(相田みつお)

宅建試験が生涯学習の一助になれば、幸せである。

(常務理事)

宅地建物取引業免許事務等の

OA化業務について

情報管理部

本年九月の宅地建物取引業免許事務等のOA化本稼働開始まで二カ月余となりました。

各都道府県では、端末機器の導入整備を終え、ホストコンピュータに登録するための取引主任者入力データの作成を初めとする諸準備を進めております。

また、四月以降、端末機器の操作説明用のマニュアル作成を進めてまいりましたが、建設省を初め関係機関のご協力により、ようやく脱稿し、印刷の運びとなりました。

このマニュアルをもとに、7月上旬から中旬にかけ、各都道府県ブロック別に、東京都内において操作説明会を開催します。

さらに、七月中旬から八月上旬にかけ、富士通の担当者による現地説明会を予定しています。

当機構では、本システムの管理運営を都道府県から受託し、九月の本稼働に向け万全を期して準備を進めていますので、よろしくご協力をお願いします。

● 事務局だより ●

▼ 第十五号をお届けいたします。本号は、二月に公表した標準売買契約書の解説と四月に刊行した紛争事例集（第三集）の紹介特集号といたしました。

▼ 標準売買契約書の解説については、昭和六十三年に土地の部分を出版したものに土地建物・借地権付建物・区分所有建物を加え、四部門すべての標準契約書とその逐条解説を掲載しております。取引の中核をなしている契約書についての理解を深め、ご活用のおうえ、苦情紛争の防止にもお役立ていただきたいと考えております。

▼ また、紛争事例集（第三集）は、前二冊の事例集では各種の紛争の典型を網羅しておりますので、問題の多い手付け・媒介・貸借を中心に、最近の事例を主体に二十四の事例について、前二冊よりも深く問題点を追究し研究した成果です。

地価高騰に伴う契約解除の問題等最近の問題も掲載しておりますので、契約書の解説とともに是非ご講読下さいまして、日常業務・研修事業等にご利用下さい。

▼ 平成二年度もスタートしましたが、本年度は、消費者の啓発活動に一層力を入れて行

きたいと考えております。

その第一弾として、マンガ版のパンフレット「これだけは知っておきたい—マイホームを買う前に—Advice for You」を作成し、都道府県・業界団体・消費者団体等を通じて配布中です。

関係の方々には、作成の目的を十分ご理解いただきまして、有効に消費者の手に届くようご配布方お願いいたします。

そのほか、消費者向けのビデオ作りにも着手しました。第一巻は九月完成を目標としており、逐次作製していく予定です。ご期待下さい。

▼ 試験業務については、いよいよ秋の試験に向けて、諸準備も一段と本格化してまいりました。協力機関の方々をはじめ、関係の方々のご指導ご協力をお願いいたします。

▼ また、免許・登録事務のOA化についても、本稼働の九月を控え、端末機器の設置も終わりました。都道府県のご担当の方々には、今後、機械操作の習熟に重点をおいて諸準備に万全を期していただきますよう、よろしくお願いいたします。

▼ 出向者の任期満了等により、職員が大幅に代わりました。新人も一日も早く慣れて戦力になるよう頑張っております。よろしくお

願い申し上げます。

▼ 人事移動

（三月十五日）

退職

調査研究部

石倉 佳美

（三月三十一日）

退職

調査研究部次長兼

調査課長

永島 和美

試験部試験第二課長

枝松 三男

調査研究部調査役

井元 浩史

調査研究部調査役

高尾 勝弘

調査研究部研究員

河原 憲治

（四月一日）

調査研究部調査課長

木下 隆治

情報管理部管理課長

大橋 國男

情報管理部システム課長

忠 祐治

試験部試験第二課長

小原 孝夫

調査研究部調査役

田中 孝明

調査研究部調査役

福崎 隆一

調査研究部研究員

小川 泰幸

当機構主要出版物

1 不動産取引紛争事例集 (第3集)

一、五〇〇円 (本体一、四五七円)
手付けと媒介の法的性質について論じたうえ、手付け・媒介・賃貸借等の最近の紛争事例について、前二集より深く掘り下げて研究した成果を事実関係・解決結果・解説・要旨等にまとめたもの。

2 続・不動産取引紛争事例集

一、五〇〇円 (本体一、四五七円)
左記2の前編とともに紛争が多発しているテーマごとに法律的総論をまとめているほか、典型的な紛争事例について、概要、事実関係、解決結果、論評を簡潔にまとめたもの。

テーマ①媒介契約と媒介報酬請求権

②広告 ③現状有姿販売

④物の瑕疵 ⑤マンション分譲

3 不動産取引紛争事例集

一、五〇〇円 (本体一、四五七円)
テーマ①重要事項の説明義務

②ローン特約

③交渉預り金、申込み証拠金

④履行の着手 ⑤買替え・下取り

4 宅地建物取引判例の要点

一、二〇〇円 (本体一、一六四円)
宅建業者が当事者になっている一〇二の判例について、判例の要旨、事件の概要、

争点、判旨について簡潔にまとめたもの。

5 実務に役立つ不動産仲介の法律知識

一、四四二円 (本体一、四〇〇円)
編著 当機構 発行 ㈱住宅新報社

6 標準売買契約書 (媒介用) の解説

土地・土地付き建物・借地権付き建物・マンションの売買 (媒介用) の標準的な契約書とその解説
八〇〇円 (本体七七七円)
編著 当機構

7 土地・建物の不具合

二、三六九円 (本体二、三〇〇円)
編著 当機構 発行 ㈱東洋書店

8 改訂版 不動産取引用語辞典

二、〇〇〇円 (本体一、九四二円)
監修 建設省建設経済局不動産業課
編著 ㈱不動産流通近代化センター
当機構
発行 ㈱住宅新報社

9 借地借家法改正要綱試案について

五〇〇円 (本体四八六円)
加藤 一郎 当機構会長
東京大学名誉教授 講演録
法務省法制審議会民法部会の了承を得て発表された標題試案について、改正のポイントを、部会長である加藤先生が分かりやすく説明されたもの。

10 争いを避けるための契約書

七〇〇円 (本体六八〇円)
飯原 一乗 弁護士講演録。講演の記録に判例・法律の条文等を加え理解の便を図ったもの。契約書のなかで問題の多い手付・ローン・買換え・瑕疵担保等の条項を中心に分かりやすく解説している。

11 都道府県の窓口における 不動産取引紛争事例要旨集 (昭和六十三年度)

八〇〇円 (本体七七七円)
昭和六十三年度において、主要都道府県の相談窓口で受け付けた紛争事例を要約し、分類整理したもの。一部は、解決結果も掲載されている。

〔お申込み先〕

No. 1・2・3・4・6・9・10・11は当機構まで
No. 5・8は㈱住宅新報社
(TEL 03-502-4151) まで
No. 7は㈱東洋書店
(TEL 03-269-2961) まで

平成二年六月七日	印刷
平成二年六月十二日	発行
発行	㈱不動産適正取引推進機構 〒100 東京都港区虎ノ門三丁目二十一 (第三十三森ビル3F)
発行人	TEL 〇三 (四三三) 八二二一代 川合 宏之
編集責任者	東 喜代司
制作	㈱住宅新報社
印刷	㈱ナショナルプレス