

～宅建主任者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：2010.1.16（土）
財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

———— 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主任者資格試験に合格した方々を対象として、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し、そうでない方にも参考になるような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 ※※※

- ◆ 行政情報 ……住宅版エコポイントの概要
- ◆ 温故知新 ……業者がだまされた話
- ◆ 予告の一冊 ……わかりやすい宅地建物取引業法

◆◆◆ 行政情報 ◆◆◆

★☆☆ 《 住宅版エコポイントの概要 》 ★☆☆

住宅版エコポイントの概要が13日、国土交通省から発表されました。

ポイントの申請や交換などの詳細については、決まり次第順次発表されます。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000017.html

◆◆◆ 温故知新 ◆◆◆

以下の記事は、当機構の機関誌RE T I OのNo. 15(1990年6月)に掲載されたものです。

筆者は匿名ですが、当時、不動産業界の第一線で活躍されていた方です。

内容は、筆者の経験を基に、多少の脚色を加えてあります。

★☆☆ 《 業者がだまされたはなし 見越しの松 》 ★☆☆

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、ひたすら自分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。

ある冬の夕方、セールス担当のS君が耳よりの情報を持ってきた。

「課長、例の新田の下取り物件の買い手が見つきました。枯松さんというお客です。」

S君のいう下取り物件とは、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6200万円なのに、お客の都合できた資金は頭金を含めて2000万円そこそこしかなかったので、残りの4200万円はお客の持家を処分して調達しなければならない。

お客につなぎ融資をあっせんし、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。

今だから正直に言うが、4200万円という価格も、かなり無理な根付けであり、もうしばらくたって、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。」

S君の答えは意外だった。

「いえ、4200万円、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、普通はだまされるはずがない。

そんなわけで、私もS君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4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。

S君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が4.1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。」

S君が差し出したのは、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4.1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。

すでに冬の日はとっぷりと暮れていた。

契約は明朝十時だから、無理をすれば朝一番で市役所に行って調べることもできたが、まさかと思って手を抜いたのが、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3日後、枯松という買主が、真っ赤になって怒鳴り込んで来た。

「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ましたが、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言わせないぞ。」

大声でまくし立てる枯松の相手をしながら、私はS君を市役所に走らせた。

S君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。

「こんな欠陥住宅を誰が買うものか。手附を 800 万円支払ったのだから、倍返しの 1600 万円を今すぐ持って来い。」

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で、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、無理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 1600 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。ちょっと売買契約書を拝見。なるほど、売買価格の二割ですから、840 万円ということになりますね。しかし、そもそも違約金とは、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ると言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、使い物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 570 条により解除するか、詐欺で民法 96 条により取り消すかということでしょう。

いったいこの物件は、使い物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、私道といっ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はないはずです。

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、枯松がやって来たときは、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 800 万円を返したのはもちろん、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、初めから大事なお客であるし、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、4200万円から手附の800万円を差し引いた3400万円を支払った。

前に述べたとおり、4200万円というのは、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、なぜこんな間違いが生じたのだろう。少し冷静になってから、建設省（現在は国土交通省）に勤めている友人に聞いてみた。

「君は制度の趣旨がまったくわかっていない。

あくまでも建築確認というのは、仮にこういうところにこういう建物を建てたら、建築基準法に違反するかどうかという審査しかしないのだ。

極言すれば、仮定の議論なのだよ。

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。

本当に市道かどうか、いちいち調べるなんて、できるはずがないだろう？

君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して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付するというので、とりあえず管理だけ市に引き受けてもらったのだろうな。

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。」

S君があまりにしょげているので、飲み連れ出してやった。

「課長、本当にご迷惑をかけました。」

「いや、おれが油断して最後の詰めをしなかったからだ。君のせいではないよ。」

「思い出すのもくやしい限りですが、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ようでしたし、現地に着いてからも、普通ならば間取りとか築年数などを質問したり、自分で調べたりするものなのに、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抱かなかったのか、本当に残念です。」

「仮に不審を抱いても、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、お互いに貴重な経験を積んだと思っておこう。」

S君の話から、枯松がわざとわが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間違いを発見し、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、自分も市役所に行ってみることにした。相手は道路課の担当官と、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とかで、市道との区分を調べたいと言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？いいえ中年の女性ですよ。おひとりでした。」

どうせ手下の女性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。

何ヶ月もたってから、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。枯松は偽名だと言っているんだよ。いいか、この世界に、通称見越しの松という名前の、有名な地面師がいる。この男は仕事のときの偽名に、必ず松というのを使う。」

松田とか松太郎とか。」

「・・・・・・・・」

「彼の手口は、ときどき塀越しに顔を出して、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。」

仕事すすめば、塀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、見事なものではないか。」

先輩はそれ以上の話をしなかったが、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

かもしれなかった。

[編集長のコメント]

この話は20年以上前の出来事です。

現在では「犯罪による収益移転防止に関する法律」(マネロン法)に基づき、

宅地建物の売買において売主業者、代理業者、媒介業者は

取引当事者に対して本人確認をすることが義務付けられています。

したがって、宅建業者としてお客に偽名を使われる危険はなくなったと言えます。

しかしながら、市役所に問い合わせるといった、

ちょっとした手間を省くことがどんな大きなリスクを抱えることになるのか、あるいは、

ついつい手を抜いたために、後で考えれば残念な結果になってしまうという点で、

今でも通用しそうな内容があります。

温故知新、他山の石としていただければ幸いです。

◆◆◆ 予告の一冊 ◆◆◆

「わかりやすい宅地建物取引業法」

監修 当機構

著 周藤利一・河井睦朗

大成出版社

定価 2,940円(税込み)

最新の宅地建物取引業法の条文に沿って、その趣旨、解釈、運用、留意点を
わかりやすく解説しました。

著者いわく「寝ころがって読める本」で、実務家必携、必読の書です。

来月刊行予定です。

お申込み方法などは、改めてご案内します。

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://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。
