



WAKAYAMA

宅建 わかやま



2016

宅建わかやま
秋号



CONTENTS

- 「地域便り」～御坊市・印南町～
- 理事会等の開催状況
- 人権チェックリスト
- 新役員紹介
- 借地借家に関する相談について
- 相談員専門性向上研修
- 「不動産取引に関する民法の基礎知識」

日高支部 地恵蔵ホーム 加藤幸則さん 撮影場所 印南町「人面の家」



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



「地域だより」～御坊市・印南町～

「地域だより」は、広報啓発委員が地域を分担して県内各地の特徴ある自然、文化、行事やユニークな施設、企業活動等を紹介するコーナーです。今回は、日高支部の加藤幸則さんがご紹介してくださいました。

昨年11月にOPEN！

本格自家焙煎珈琲専門店

海辺の絶景カフェ

Coro Coro 珈琲



まるで絵画を観ているような絶景！
おいしい珈琲を飲んで
憩いのひと時を堪能してみませんか？

大阪から
移住してきました
『めちゃいい場所』
印南町

(オーナーの中村夫妻)



紀伊水道を一望できる国道42号線沿いに建つCoro Coro 珈琲。印南町の景色に一目惚れした
中村さん夫妻が、昨年11月に開店した本格自家焙煎珈琲専門店
です。

きっかけはマスターの高浩さんが、美味しい珈琲を飲む為に、淹れ方や珈琲豆にもこだわっていたが、市販品では納得できず、結局自分で焙煎を始めた。気づいた時には二人で焙煎士の講座に通っていたとのこと。当初は友人の方に焙煎した珈琲をお裾分けしていた程度だったが、美味しいと評判になり注文に応えるために、徹夜することも…。

それなら本業にと勤めていた会社を辞め開業を計画、場所探しが始まった。しかし近畿中を走り回るが、気に入った場所はなかなか見つからず、そんなある日バイク好きの二人で、憧れの地である和歌山の海岸線を走っていると、真っ青な海と空が二人の視界を覆い尽くした。その瞬間に印南町に移住を決めましたと奥様の日春(やよい)さん。

焙煎工場と住居だけのつもりが、この眼下の海の美しさをお客様にも堪能してほしいと思いカフェを始めました。
あなたも一度焙煎にこだわった美味しい珈琲を飲みながら、美しい海を眺め、癒しに浸ってみませんか？



めちゃいい場所 Coro Coro 珈琲

営業時間 10:00～18:00

定休日 月・火曜日

※祝日の場合は営業し、水曜日に振り替えて
休業致します。

〒649-1527

和歌山県日高郡印南町島田2292-30

電話／FAX 0738-20-1040

◆御坊市の美味しい新鮮たまご直配所のご紹介です

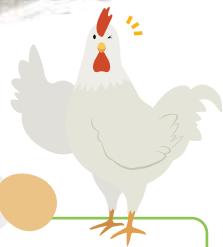
歴史豊かな御坊市は、ほぼ和歌山の真ん中に位置します。

日照時間が全国一という気候に加え、穏やかな気候と緑濃い自然の宝庫に囲まれ、この自然と調和を大切にしながら育てられた、ニワトリが生んだ『新鮮たまご』です。

コンブ・麦花石(中国産天然資源で腸内雑菌余剰コレステロール等を体外へ出す作用をする)等を配合したこだわりのエサで飼育したニワトリが生んだ新鮮なたまごです。ぜひ一度ご賞味下さい。



津村養鶏場
和歌山県御坊市藤田町吉田1292
直売所 TEL.0738-23-1105
養鶏場 TEL.FAX.0738-22-2199



営業時間
午前の部 9:30~11:30
午後の部 14:00~17:00
定休日 日曜日(祝日は営業)

いつも販売営業時間前に行列
ができます。
売り切れの場合は、その時点
で販売中止です。
お一人様10kgまで。

◆印南町 第8回 印南かえるのフェスティバルのご案内

印南町は山と海に囲まれ、自然環境に恵まれた町です。

野菜や花卉などの栽培が盛んです。また町の歴史も古く、数々の伝説や言伝えを残す歴史遺産が町内に多く点在するなど、観光面でも魅力を秘めたまちです。また、JR印南駅近くにユニークなかえる大橋が建設されています。

- 考える ●人をかえる ●町をかえる ●古里へかえる
- 栄えると言う5つの“かえる”にひっかけネーミングしています。

かえる大橋



毎年11月に開催されている恒例の印南かえるフェスティバル、今年も**11月20日(日)**午前9:00~印南港(浜地区)で開催されます。

昨年度は、山口太鼓の演奏・漫才・マジック & イリュージョンショー・お笑いショー・軽トラ市・抽選会・ゆるキャラ劇・芋堀り大会・漁船クルージング・乗馬体験など多くのイベントが開催されました。

各写真は、昨年度開催時の写真です。ぜひ一度お越しください!

理事会等の開催状況 7~9月

会議名	主な審議内容
総務委員会 (7/1)	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会の概要 ・年間スケジュールの確認 ・三者意見交換会について
執行理事会 (7/5)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会上程(案)について ・役員選考委員会の細則について
広報啓発委員会 (7/11)(9/16)	<ul style="list-style-type: none"> ・広報誌発行について ・賃貸住宅取引等知識の啓発事業について
流通政策委員会(7/11)	<ul style="list-style-type: none"> ・和歌山市産業政策課企業立地班からの依頼について
相談業務委員会(7/14)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度事業計画、予算について
支部長会 (7/19)(9/15)	<ul style="list-style-type: none"> ・協会運営について ・支部運営について
理事会 (7/22)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入退会者について ・事務局就労状況について ・有田支部運営委員補充について ・重要鍵使用責任者について ・規程に基づく各責任者指定について ・定期提出書類(事業報告)提出について ・年間スケジュールの確認 <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・理事の職務権限等に関する規定(案) ・住宅の品質確保推進等に関する法律(品確法)に係る地盤改良物件に関する質問書(案) ・不動産会館の一部賃貸借について
総務委員会(7/26)	<ul style="list-style-type: none"> ・入会審査案件
広報啓発委員会 (8/22)(9/16)	<ul style="list-style-type: none"> ・広報誌発行について ・賃貸住宅取引等知識の啓発事業について
地域活性化対策特別委員会 (8/22)	<ul style="list-style-type: none"> ・田舎暮らし住宅協力員活動に関する県担当課への依頼文書の件 ・会員よりの質問に対する回答結果報告 ・湯浅町空き家バンクの現況報告 ・田舎暮らし応援県わかやま推進会議意向調査の件
総務委員会 (9/13)	<ul style="list-style-type: none"> ・定款施行規則改正(案)　・献血について ・不動産会館の名称変更について
研修指導委員会 (9/26)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度 下半期事業について
相談業務委員会 (9/26)	<ul style="list-style-type: none"> ・トラブル防止講習会について ・消費者セミナーについて
執行理事会 (9/15)(9/27)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会打合せ

会議名	主な審議内容
理事会 (9/27)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入退会者について(7月～8月) ・事務局就労状況について ・8月末の財務状況について <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定款施行規則一部改正(案) ・支部規約一部改正(案) ・和歌山県不動産会館使用規程一部改正(案) ・地域懇談会費運用基準一部改正(案)

※ 各支部運営委員会等が次のとおり開催されました。

日高支部運営委員会(7/5)、田辺市リノベーション推進協議会(7/11)、和歌山支部総務部会(7/26)
 有田支部運営委員会(7/27)、和歌山支部流通政策部会(7/29)、海南支部運営委員会(8/4)、関係官庁連絡会(8/4)、
 和歌山支部研修指導部会(8/19)、和歌山支部広報啓発部会(8/22)、和歌山支部相談業務部会(8/23)、
 和歌山支部総務部会(8/23)、4支部合同部会(9/5)

全宅連等関係団体の動向（理事会等） 7～9月

(略称) 全宅連：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 全宅保証：公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
 流通機構：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 公取協：公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
 推進機構：一般財団法人不動産適正取引推進機構 活性化協議会：近畿圏不動産流通活性化協議会

※出席者の役職名は省略させていただいております。

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連／理事会 (7/26) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・専務理事、専門委員会、合同委員会等の正副委員長・委員人事について ・関係団体派遣役員について
全宅連・全宅保証／都道府県協会長・本部長合同会議 (8/24) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度事業計画、予算について ・関係機関事業説明
全宅連・全宅保証／正副会長委員長会議 (8/25) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度各委員会の活動について
全宅連／ハトマークグループ・ビジョン推進本部 (9/8) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度のハトマークグループ・ビジョン推進について
全宅連／組織整備特別委員会 (9/16) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・当委員会の答申に対する対応について
流通機構／レインズ運営委員会 (7/22) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・正副委員長選任について ・ハードウェアリプレイス進捗状況報告 ・MLS視察における候補者選出について

会議名及び出席者	主な審議内容
流通機構／倫理綱紀委員会 (8/9) 和田	・正副委員長の選出について ・委員会事業について ・会員処分に関する件 ・MLS視察における派遣委員の選出について
流通機構／レインズ運営委員会 (9/1) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・ハードウエアリプレース進捗状況報告について ・不動産総合データベース試行運用について
流通機構／理事会 (9/23) 高垣・和田	・各委員会報告 ・MLS視察に関する件 ・IP型システム利用料割引実施に関する件 ・マイナンバー対応、特定個人情報取扱規定に関する件
公取協／総務委員会 (9/23) 植田	・諸会議日程について ・消費者モニター懇談会について ・不動産広告に関する消費者講座の講師決定について
推進機構／試験事務説明会 (9/2) 西川	・平成28年度宅建試験受付状況について ・平成28年度宅建試験に係る今後の事務について
活性化協議会／理事会 (7/15) 木村	・平成28年度役職について ・近畿不動産活性化協議会事業協力について ・新会員入会について ・新会員の紹介 ・会費の請求について
近畿不動産活性化協議会／全体会 (7/15)(9/4) 木村	・平成28年度事業の取組み内容とスケジュール等 ・規約改正、法人化について ・既存住宅活性化セミナー開催について
活性化協議会／運営委員会 (8/30) 藪	・今年度の事業について(ワンステート等) ・近畿不動産活性化協議会報告
活性化協議会／理事会 (8/30) 木村	・運営委員会報告
その他 ・不動産コンサルティング近畿ブロック協議会理事会(7/7)	

平成28年度 定時社員総会



(公社)近畿地区不動産公正取引協議会
ホテルグランヴィア大阪にて(6/16)
～感謝状を受け取る赤間会長～



(公社)近畿圏不動産流通機構
ホテルモントレグラスマ大阪にて(6/24)

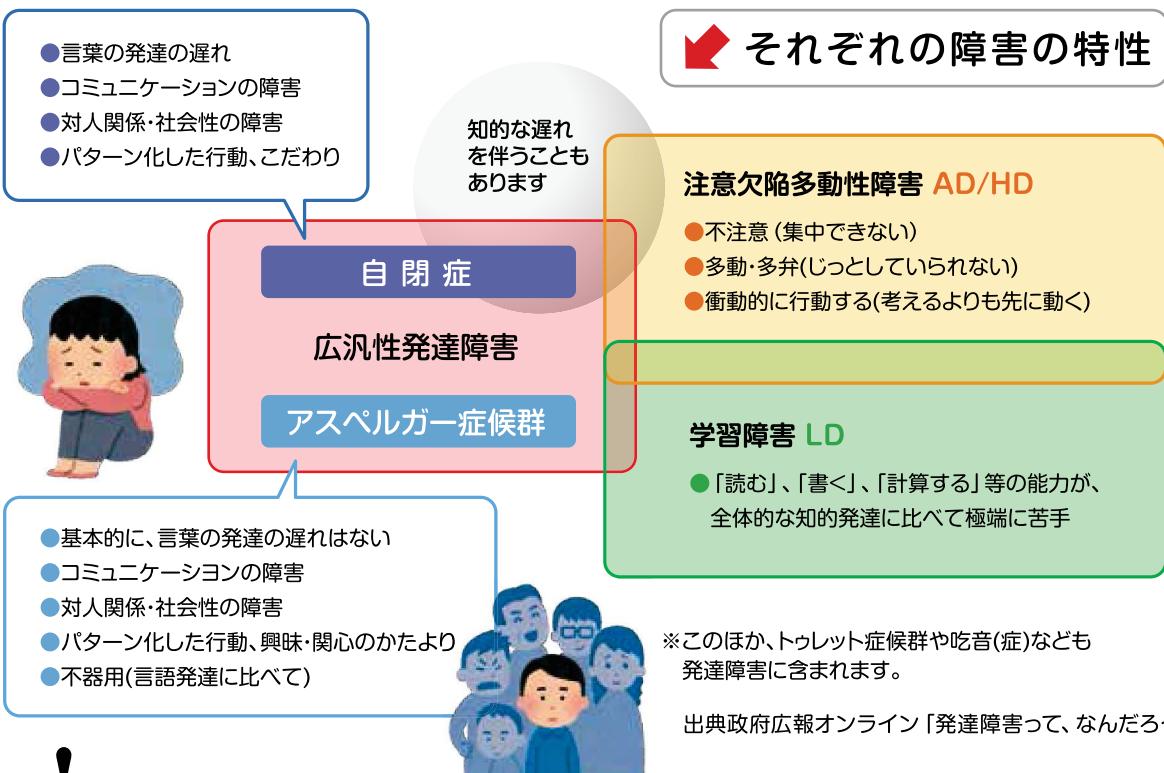
人権チェックリスト



発達障害について知っていますか？

発達障害とは

発達障害は、脳機能の発達に関する生まれつきの障害で、発達障害がある人は、コミュニケーションや対人関係をつくるのが苦手なため、その行動や態度が自分勝手などと誤解されることも少なくありません。



！ チェック

発達障害は、複数の障害が重なって現れることもあり、また、障害の種類や程度、年齢などによっても症状は違ってくるため、人ひとりの特徴に応じた配慮や支援をしていくことが大切です。例えば、自閉症などの広汎性発達障害のある人の多くは、言葉で言われるよりも、目で見て分かる情報のほうが理解しやすいといわれているため、その人が理解している言葉を使い、写真や絵などを添えて説明することで、理解しやすくなります。

(詳しくは、政府広報オンライン「発達障害って、なんだろう？」をご参照下さい。

<http://www.gov-online.go.jp/featured/201104/index.html>)

発達障害についての
ご相談は

和歌山県発達障害者支援センターPOLARIS
和歌山市今福3-5-41 (社会福祉法人愛徳園愛徳医療福祉センター内)
TEL 073-413-3200 ホームページ <http://aitoku.or.jp/polaris/>

内容についてのお問い合わせは人権施策推進課まで ☎073-441-2566

平成28・29年度 委員会紹介 (相談業務委員会)

私たち相談業務委員会は11名のメンバーで、不動産に関する相談業務全般は勿論、研修業務、PR活動等実施事業は多岐にわたっています。公益事業である相談業務事業を中心に、一般消費者に対する業界の信頼性向上に努めています。

近年の不動産取引におけるトラブルや苦情の発生は、取引の多様化や複雑化により増加の傾向にあります。また、一般消費者はPCやスマホを使って検索サイトから様々な情報を得ることができる時代となっています。我々はプロですから、当然一般消費者を上回る情報や知識を持っておく必要があります。質問や相談に的確に回答することによってトラブルを未然に防ぐことが出来、消費者からの信頼を勝ち得るのだと考えます。しかし、自身の研鑽を怠ってはそれも実現できるとは思えません。当委員会では会員の皆様の専門性向上のための研修会も開催していますので、実施の際にはぜひ参加していただきたいと考えています。

会員の皆様が一般消費者から信頼され感謝される存在であり続けられるよう皆様と一緒に歩んでまいりたいと思っております。

また、一般消費者向けに不動産無料相談所運営・不動産取引相談窓口・弁護士無料相談・各支部相談会・消費者セミナー、会員の皆様に向けてはトラブル講習会を、支部相談担当者向けには専門性向上研修会等を実施しています。

相談業務委員長 岡本 正宏



消費者セミナー
～櫻井よし子氏特別講演会～
2015.12.12

弁護士無料相談会





委員会メンバー

委員長：和歌山支部／岡本 正宏（紀伊開発(株)）

副委員長：和歌山支部／九鬼 章郎（くき不動産(株)）

副委員長：田辺支部／浅山 敬二（アサモ不動産）

委 員：海南支部／上野山 雅也 ((有)アールイー・ダイタ)

委 員：伊都支部／石田 源一郎（イシダハウスプラン）

委 員：那賀支部／谷川 義治（タニガワ住宅(株)）

委 員：有田支部／御前 匡史（みさき不動産）

委 員：日高支部／中家 博（ナカヤ不動産）

委 員：新宮支部／岡崎 利通 ((有)宅進)

相談業務委員会担当執行理事：和歌山支部／武田 孝夫（タケダ不動産）

相談業務委員会副担当理事：和歌山支部／真野 賢司（柴山商事）

平成28・29年度 委員会紹介 (広報啓発委員会)

平成28・29年度の広報啓発委員会は、和歌山県下すべての支部から構成しており、全12名で委員会運営を行ってまいります。

本年度に予定している事業内容は、本誌「宅建わかやま」を年4回発行し、より多くの皆様にご覧いただけるよう、本会の顧問弁護士による「相談員専門性向上研修会」の内容掲載や、法令に係る情報提供及びこれらの実務の普及啓発に努め、会員紹介コーナーを新設する等、更なる内容の充実を図ります。

昨年度はホームページで会員検索がしやすいようにシステムを充実させましたが、本年度は引き続き多くの方にご覧いただけるようメンテナンスをしてまいります。

広報活動としては、会員以外の方にも当協会の活動を知っていただくために、メディアへの広告掲載や、看板の設置もしてまいります。

また本年度は新規事業として来春高校をご卒業される生徒様や保護者の方200名を対象に「初めての一人暮らしセミナー」を開催致します。賃貸住宅契約について事前に情報提供することにより、トラブルを未然に回避し、円滑な新生活を向かえていただくことに寄与いたします。

広報啓発委員長 末吉 亜矢



リビング
和歌山掲載



田辺市新屋敷町

REAL PARTNER

新しい環境で、新しい生活をスタートされるみなさんへ

はじめての 参加費 無料

一人暮らしセミナー

部屋探しと生活ルールとマナーについて

対象 和歌山県内高校在学生又は、その保護者

主な内容

- 部屋探しの流れ
- 一人暮らしの心構え
- 賃貸借契約の基礎知識
- 契約に関する基本用語
- 金銭管理の基礎知識
- 万が一の備えとトラブル対処方法
- 生活マナーの基礎知識

講師紹介

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会
広報啓発委員長 末吉 亜矢

和歌山会場 [定員: 150名(先着順)]

日時 2016年11月3日(木・祝)
午後2:00~4:00

場所 ホテルグランヴィア和歌山6F
メゾングラン

FAX 073-425-3333

田辺会場 [定員: 50名(先着順)]

日時 2016年11月6日(日)
午後2:00~4:00

場所 和歌山県立情報交流センター Big-U 研修室4

Tel 073-471-6000

申込方法 下記記入欄にmoreなくご記入の上、**FAX** 又は **TEL** にて応募ください。

※ご応募いただいた方には、後日セミナー受付票を郵送させていただきます。

みどりがな 参加者 氏 名 (全員別記)	希望 会場	参加 人数	名
ご住所	〒	セミナーで聞きたい事情がございましたらご記入下さい。	
お電話 番号			

お申し込み専用 FAX 073-472-5555 お申し込み専用 TEL 073-471-6000

ホームページからもお申込みいただけます <http://wakayama-takken.com>

※お申込みいただいた個人情報については当セミナーご参加の方のみに使用します。また、ご本人の同意を得ずに第三者に提供することはございません。

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会
〒640-8323 和歌山市太田143-3
〔営業時間: 平日9:00~17:30(土・日・祝は休み)〕

受講に関するお問い合わせ先
TEL.073-471-6000



和歌山市吉田



海南市船尾



委員会メンバー

委員長：和歌山支部／末吉 亜矢（三商(有)）

副委員長：和歌山支部／南 順子（株）Oneday estate管理人順子）

副委員長：和歌山支部／児玉 真維（株）甲真）

委 員：海南支部／神出 直治（神出組）

委 員：伊都支部／森本 哲也（森本測量事務所）

委 員：那賀支部／中川 皓次（（有）中川工作所）

委 員：有田支部／石井 保誠（石井商事）

委 員：日高支部／加藤 幸則（地恵蔵ホーム）

委 員：田辺支部／中村 文雄（株）中村工務店）

委 員：新宮支部／西 康（株）徐福商行）

広報啓発委員会担当執行理事：日高支部／角 幸彦（（有）ハウジングギャラリー）

広報啓発委員会副担当理事：和歌山支部／谷奥 慎司（オフィスワイズ）

平成27年度 借地借家に関する相談について



平成27年度の一般相談件数(581件)の中で、最も多い相談は、「借地借家に関する相談」でした。(143件—全体の25%)

また、「借地借家に関する相談」は、平成26年度は102件、平成25年度は95件と、毎年高いシェアを占めていますが、売買等と比べると、取引(契約)される総数そのものが多いためだと考えられます。

平成27年度の「借地借家に関する相談内容内訳」を右ページに示しています。

多い順から見ていきますと、①賃貸借契約(期間、内容、契約書等)【36件】、②原状回復(箇所、範囲、費用負担割合等)【18件】、③中途解約、退去請求、立退料等【16件】となっており、言ってみれば、①=入口、③=中間、②=出口で構成されているのが分かります。

②=出口にあたる退去時の原状回復に関するトラブルは、よく相談を受けますが、これらのほとんどは①=入口時点に起因するものと考えられます。

すなわち、事前説明時及び契約時において、当事者間で「原状回復条件」の合意が明確にされていない事によるものです。

そのため、全宅連の「住宅賃貸借契約書(ひな型)」では、後ろの部分に「原状回復条件」を盛込み、明確化を図ろうとしています。

仲介業者においても、改めて①=入口が肝心であるという認識をするとともに、内見や重要事項説明に際しては、なるべく時間的余裕を持って、具体的に十分な説明を行う役割が求められています。

ここで、現在の借地借家問題を考えるにあたり、古い諺を引用してみたいと思います。

『大家と言えば親も同然、店子と言えば子も同然』=(江戸時代、借家人には、一人前の人間として公的な権利・義務がなく、大家が、借家人に関する保証と責任を負わされていたところから)大家と借家人は親子も同然の間柄である。——講談社版「日本語大辞典」より抜粋。)

もちろん法体系が整備されている現代社会においては、「権利行使し、義務を履行するにあたっては、相手方との信頼関係を尊重し信義に従い、誠実に実行しなければならない。」(信義誠実の原則—民法第1条2項)に基づいて、社会的背景として一般に弱い立場に置かれたがちな借主を保護するために、民法の特例法として「借地借家法」が制定されました。

また逆に、借主が過度に保護されるのを見直す趣旨で、『定められた時期が到来すれば、必ず契約が終了する』という「定期借地制度(契約)」【平成3年】、「事業用定期借地制度(契約)」【平成19年】、および「定期借家制度(契約)」【平成11年】が創設されました。

いずれにしても、江戸時代から長く引き継がれてきた「大家」と「店子」の力関係が、現在の借地借家問題にも少なからぬ影響を与えているのかも知れません。

つまるところは、民法第1条2項に戻り、(すべての契約関係にもあてはまるのですが)「借地借家契約」においても、賃貸人と賃借人(そして仲介業者等)は、お互いの信頼関係を壊すことのないよう、誠意をもって行動しなければならないという原則が肝要と考えられます。

次表に、賃貸人と賃借人の基本的な事柄をピックアップしましたので、会員方々には参考としてください。

1、(賃貸借契約の意味)

貸主が、借主に目的物を使用、収益させることを約束し、借主が賃料を払うことを約束することによって成立する契約である。

2、借主は、居住用など定められた使用方法で、借家を使用しなければなりません。

3、借主は、他人の家を借りるわけですから、自分の家以上に注意を払って、居住(使用)することが求められています。

4、貸主は、借主が一定の安全性、平穏さを保ち、円満な使用、収益ができるよう、必要な修繕をしなくてはなりません。

5、貸主が賃貸借の解約や契約更新を拒絶するには、「正当な事由」が有る場合でなければ、認められません。

——「民法」および「住宅賃貸借(借家)契約の手引」

(不動産適正取引推進機構 発行)より抜粋——

本部無料相談所 専従相談員 赤木 英孝

<借地・借家に関する相談内容内訳表(平成27年度)>

相 談 内 容	件 数
賃貸借契約(期間、内容、契約書等)	36
原状回復(箇所、範囲、費用負担割合等)	18
中途解約、退去請求、立退料等	16
仲介業者、仲介報酬等	10
重要事項説明	10
定期借地契約、定期借家契約	9
修繕(箇所、範囲、費用負担割合等)	8
賃料改定(値上げ、値下げ)	8
賃借人の死亡、賃貸人の死亡	7
契約時の一時金(敷金、礼金、保証金 他)	6
保証人(保証会社)	3
隣人とのトラブル	3
管理会社	3
賃料の滞納	3
その他	3
合計	143

相談員専門性向上研修「不動産取引に関する民法の基礎知識」

アウラ法律事務所 弁護士 石 津 剛 彦

第1 意思表示・無効・取消

1 契約の成立

- ・契約は、申込と承諾によって生じる。
 - ⇒ 「甲不動産を1000万円で買う。」という申込に対して、「甲不動産を1000万円で売る。」という承諾があった場合に、契約が締結されたことになる。
 - ⇒ 但し不動産の場合、契約書が現実に作成された時点まで、契約成立時期を遅らせる裁判例が多い。



2 契約が無効になる場合の例

- ・意思能力がない場合 (ex. 6～7歳程度の知能もない場合)
- ・強行規定・強行法規に反する契約 (ex. 未成年者でも取消せないという契約)
- ・公序良俗に反する契約 (ex. 賭け金の支払に関する契約、月利10%の高利貸金の契約)
- ・錯誤 (さくご・重要な内容の勘違い。ex. 「100ドルで売る」というつもりが、「100円で売る」と言ってしまった場合)

3 契約を取消すことができる場合の例

- ・未成年者、成年被後見人が行った契約 (意思能力はあるので無効にならないが、能力が不十分であるため、後からさかのぼって契約の効力をなくす)
- ・詐欺 (他人が虚偽の事実を告げ、その内容を信用して取引をした場合)
- ・脅迫 (危害・損害を加えることを予告するなどしておびえさせ、その結果、契約した場合)
- ・契約が取消されると、一旦有効に成立した契約が、遡って効力を失う。
 - ⇒ これによって利益を受けた者は、原則として、手元に残っている利益を相手に返還する必要がある。

4 契約を解除できる場合

- ・法定解除 (民法によって解除できることが定められている場合)
 - ⇒ 債務不履行 (契約の内容を守らないケース)、売主の瑕疵担保責任 (購入の目的を達成できないほど重大な欠陥がある物を購入したケース)
- ・約定解除 (当事者が契約で予め、「このような場合には解除できる」と定めている場合)
- ・合意解除 (当事者がお互いに納得し、契約を解除する場合)
- ・契約が解除されると、一旦有効に成立した契約が効力を失う。
 - ⇒ 契約によって利益を受けた者がそれを返還したり、解除の原因を作った者が相手方に損害賠償責任を負うなどの事後処理問題が生じる。

5 意思表示に関する裁判例 (動機の錯誤が問題となったもの。東京地判平5. 3. 29)

(事案の概要)

- ① Xは、妻と共に居住するため住居の購入を計画し、長男Aに対して物件の選択及び購入を依頼していた。
- ② Aは、老夫婦の居住用という性質上、日当たりの良好な建物である必要性を認識して、その観点から物件を探していた。
- ③ たまたま、Aの知人が本件建物の販売用チラシを見たことから、Aは、Y会社が本件建物を販売していることを知った。
 - ⇒ 本件建物は元々、正午頃を過ぎるとマンション南側の張出部分（南棟）のために日照が阻害されることか

ら、午前中のみ、日照のあるものだった。

- ④ 本件売買契約に先立って本件建物を下見に行った際、Aは、本件建物の日当たりを気にして、本件建物の販売を担当するY会社の従業員Bに対し、隣接空地に何が建築されるのかを尋ねた。
- ⑤ Bは翌18日、Aに対し、「隣接空地には7階建のビルが建築されるが、本件マンションの7階部分にある本件建物と同程度の高さであり、また本件マンションとは距離もあるので、本件建物への日照には影響がない。」旨を述べた。
- ⑥ AはX代理人として、平成3年3月30日、Yから5700万円で本件マンションの7階部分の部屋を購入。Xは平成3年5月1日までに代金5700万円の全額を支払った。
- ⑦ Aは6月16日に、同じマンションの別室で、販売のための説明等に当たっていた不動産業者から、隣接計画ビルは7階建といつても地上の高さは本件マンションの11階の高さに相当するもので、同ビルが完成すれば本件建物には一日中日が当たらなくなる。」と聞かされた。
- ⑧ 隣接計画ビルが完成すれば本件建物に全く日が当たらなくなることを初めて知ったAは、本件売買契約を解除し、支払済みの売買代金5700万円の返還を求めた。

(裁判所の判断)

- ① 本件売買契約締結前に、Aは、Bに対して、老齢のX夫婦の居住用に使用するため日当たりの状態には大きな関心がある旨を示した上で、本件建物には午前中日照のあることを確認した。
- ② Bは、隣接計画ビルが計画上7階建となっていたことから、本件建物と同程度の高度であるものと軽信して、隣接計画ビル完成後も本件建物には午前中は日が当たる旨の説明をした。
- ③ Aは、Bの右説明を信じて本件建物をY会社から買受けた。
- ④ 以上のような事実関係からすれば、本件においては、本件建物の日照は、本件建物買受けの重要な動機としてBに表示され、この点に誤信があった。
⇒ 右誤信は要素の錯誤として、法律行為を無効とするものというべきである。

第2 代理と委任

1 本人と代理人

- ・代理人Bの行為の効果が、本人Aに帰属する。
⇒ 代理の関係が発生する根拠に応じて、法定代理と任意代理がある。
⇒ 任意代理の場合は、代理人と本人の契約によって代理権が生じる。
⇒ 代理権発生の根拠となる契約としては、委任契約・請負契約・組合契約などがある。

2 代理人の権限が問題となった裁判例（東京高判平元. 2. 6）

(事案の概要)

- ① 買主Xは昭和37年4月、工場用地とするため、仲介業者Yの仲介により、代金300万円で売主Aから農地を購入。
- ② 売買契約に当たっては、Aの実印・印鑑証明・権利証を有するBが代理人として行動。信用のおける知人からの紹介であったため、YもBが眞の代理人であると信じ、取引を進めた。
- ③ しかし実際にはAに土地売却の意思はなく、昭和50年9月に至り、XはAに対して所有権移転登記を求めて訴えを提起する。
- ④ そこでXはYに対し、損害賠償請求訴訟を提起（債務不履行責任の主張）。この際Xは、訴え提起当時の土地の時価を基準に損害賠償額を算定。

(裁判所の判断)

- ① 不動産仲介業者が不動産売買の仲介をするに当たっては、委任の本旨に従い善良な管理者の注意をもって仲介業務を処理する義務を負う（民法656条、644条）。
- ② 本件においては代理人と称する者が本人の実印、印鑑証明書等を持参している。
⇒ これらが本人の意思確認の手段として重要な機能を果たしていることは事実であるが、実印、印鑑証明書などであっても、無断使用されたり、盗用されたりする危険がないわけではない。
- ③ 不動産仲介業者は資格を有する専門家として、かつ業として仲介を行っている。

⇒ 宅建業法上、委託者保護の趣旨等から種々の義務が課せられていることからすると、不動産仲介業者が代理権の存否、範囲を調査する際の注意義務は、一般人が仲介を行う場合に比べてより高度なものが要求されているというべきである。

④ 不動産仲介業者としては、代理人と称する者が持参した本人の実印、印鑑証明書等により代理権の調査、確認をするだけでは十分とはいえない。

⇒ 代理人と称する者の権限につき疑問を抱く余地のないような特段の事情が存在しない限り、本人に照会してその意思を確認し、委託者に不測の損害を及ぼすことのないように配慮する必要がある。

⑤ Yは代理権の調査・確認を怠った結果、Xに瑕疵のある売買契約を締結させた上、売買代金名下に合計300万円を支払わせ、同額の損害を被らせたのであるから、Xに対しこれを賠償する義務を負う。

第3 不動産の権利変動

1 権利が変動する時点

ex. 平成28年3月末日に不動産売買契約を締結し、4月末日に売買代金を支払い、5月末日に引渡をして、6月末日に所有権移転登記をした。

・民法の176条を素直に読むと、平成26年3月末日に買主に所有権が移転する。

⇒ かつての大審院・最高裁判例も、このように考えていた。

⇒ しかし代金も支払われていないのに、所有権だけ移転するのは、社会通念に反する。そこで当事者間の特約があるとして、所有権移転時期を遅らせる裁判例が見られるようになった（例えば最判昭35.3.22など）。

2 対抗問題と対抗要件

・①甲が乙にA土地を売却したにもかかわらず、②その後、甲が丙に対してもA土地を売却した場合、③乙・丙のいずれが土地の所有者となるのか（乙・丙ともに、甲に対して売買代金は支払済みとする）。

⇒ 「乙に対して土地を売却した後は、甲に権利が残っていない。」と考えれば、丙は権利を取得できないことになる（丙が購入した時点では、甲の権利は「空っぽ」になっている）。

⇒ しかし民法177条は、売却の先后を問わず、不動産登記手続を先に行った者が、権利者になるというシステムを採用した。

・登記をすることによって、売主や、他の買主に対しても、自分の権利を「対抗」できる。

⇒ このようなシステムを指して、「不動産所有権取得の対抗要件は、不動産登記である。」と言われる。

3 登記と公信力

(1) 登記に「公信力」はない。

・不動産登記簿の上で所有者であっても、実際には無権利者である人物から土地を購入した場合、所有権を取得できない。

⇒ 不動産のように高額なものについては、真の権利者を保護する必要性が高い。

⇒ 現物を持っている人物から購入した場合に、その人が真の権利者でなくとも買主が保護される動産取引との相違

(2) 登記の公信力に関する裁判例（千葉地判12.11.30）

・登記官が印鑑証明書の偽造を見逃したため、真実と異なる所有権移転登記がなされてしまった事案に関するもの。

・①真実の所有者が不動産を譲渡した経緯が不自然であること、②売主（登記簿上の所有者）は多額の借入を申し込んでおり、金銭に窮していることが明らかであるにもかかわらず、登記簿上は無担保の高額不動産を所有していること、③真実の所有者（登記簿上の前所有者）について売主が説明を変遷させていたことなどの疑わしい事情があった。

・通常は登記簿上の所有者であるか、権利証を有しているかといった確認で足りる。

⇒ しかし所有者として登記されていることについて疑念を抱かせるような事情がある場合には、所有権移転の経緯について十分調査すべき

⇒ 確認ができない場合には媒介を中止したり、売買の危険性を注意・助言すべき

- ・不動産取引の専門家である仲介業者に要求される注意義務は買主よりも重い。
⇒ 本件でも真実の所有者の遺族に確認するなどして、売主が真の権利者であるか確認すべきであった。
- ・仲介を行った宅建業者は、不動産売買代金額や媒介報酬の合計額に相当する損害賠償を命じられた。また買主の過失相殺は認められなかった。

第4 宅地建物取引業者の不法行為責任

1 仲介契約の法律的な性格・内容

・不動産取引の特殊性

⇒ 取引対象となる不動産は極めて高額で、権利関係が複雑になりやすい。

・専門家・受任者としての義務

⇒ 宅建業者は高度な専門知識や豊富な経験を期待される。そして顧客の側で、専門家の説明を批判的に検証するのは難しい。

⇒ 仲介業務を行う場合には、顧客に対し、善良な管理者として仲介事務を処理する義務を負う（委任に関する民法の規定）。

⇒ 顧客の判断を誤らせることがないように、物件に関する状況や権利関係などについて調査・説明する義務が生じる。

⇒ この義務を怠り、委託者に損害を与えるれば、損害賠償責任を負う（債務不履行責任）。

- ・契約に基づく義務違反だけではなく、一般的な注意義務に違反するとして損害賠償を命じられることがある（不法行為責任。交通事故の加害者が負う責任と同種）。

2 不法行為責任の特徴

- ・消滅時効期間が、不法行為時から最長20年間となっており、債務不履行責任（10年間）と比較して、格段に長い。
- ・「共同不法行為」として、売主側の媒介業者と、買主側の媒介業者が連名で訴えられるケースがある。この場合、どちらの業者から損害賠償金を回収してもよい（不真正連帯債務）。

3 仲介業者の不法行為責任に関する裁判例（千葉地判平23.2.17）

- ① Y2の仲介で、XがY1から代金2550万円で土地・建物を購入
- ② 売買対象の土地は公道に接しておらず、隣地所有者と共有している路地を通じて公道との出入りを行う構造になっていた。
- ③ しかし路地は幅員が約2.7メートルであり、共有者が隣地に別の建物を建築していることからすれば、地上建物の建替えに際して建築確認は下りない。
- ④ 仲介業者は売買当時の重要事項説明書に、「幅員約6メートルの公道に約3メートル接している」と記載し、道路の幅員の狭さによる新築時の制限や、共有者の同意については全く触れていなかった。
- ⑤ Xは購入から約15年が経過した後、不動産を売却しようとして問題点に気付き、Y1・Y2に対して訴えを提起

（裁判所の判断）

- ① 宅地の売買においては、建築基準法上の接道関係は、建替えの可否並びに転売の可否及び転売条件等に大きく影響する。
- ② Y1及びY2は、宅建業者であり、売主及び仲介業者として本件売買契約に関与したから、それぞれX（買主）に対し接道状況について説明すべき義務を負っていた。
- ③ 本件土地は接道要件を満たしておらず、建替えが困難な土地である。
⇒ 本件売買契約書には、この点について何ら記載がなかった
- ④ Y1及びY2には、Xに対する説明義務違反（本件不法行為）があったことが明らかであって、Yらは、本件不法行為と相当因果関係にあるXの損害について賠償責任（不真正連帯債務）を負うというべきである。

以上

不動産無料相談所

～会員の皆様もご利用ください～

於：和歌山県不動産会館(宅建協会)
開催日：平日(月～金)の午後13:00～16:30

※必ず事前にご連絡ください。
TEL073-471-6000

不動産取引相談窓口 (電話相談)

於：和歌山県消費生活相談センター内
(和歌山ビッグ愛)

※和歌山県と全日不動産和歌山との
三者共同運営

開設日：毎週 火曜日・金曜日(祝日除く)
時 間：13:00～17:00
TEL073-433-1588

弁護士による 不動産無料相談会

～会員の皆様もご利用ください～

於：和歌山県不動産会館(宅建協会)

開催日：10/12(水)・11/9(水)・12/14(水)
於：田辺商工会議所

開催日：12/7(水)
時 間：14:00～16:00(1人30分まで)
※完全予約制、必ず事前にご連絡ください。

TEL073-471-6000



各支部における不動産無料相談会のご案内

10～12月

地域別	場 所	月 日	時 間	
和歌山支部	和歌山市役所1階ロビー(南)	10/19(水) 11/16(水) 12/21(水)	13:30～ 16:00	※各相談会とも一人30分まで (但し、有田支部のみ1時間対応) 必ず事前予約が必要です。 073-471-6000
有田支部	有田川町地域交流センター(ALEC)	10/19(水)	13:00～ 16:00	
	有田市役所ロビー	11/16(水)	13:00～ 16:00	
	湯浅町役場1階ロビー	12/21(水)	13:00～ 16:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	10/19(水) 11/16(水) 12/21(水)	13:00～ 16:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	10/19(水) 12/21(水)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	11/16(水)	13:00～ 16:00	

