

# TAKKEN

## 宅建 No.347 2023.11.15 ほっかいどう

発行／公益社団法人北海道宅地建物取引業協会・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会北海道本部  
〒060-0001 札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会館 TEL 011-642-4422  
発行人／伊藤 一三 編集人／大湊 剛



**誌上セミナー「最新の心理的瑕疵について」**  
**地価動向調査結果**  
**不動産取引紛争事例紹介「民法478条の効力」**



私たちは北海道イメージアップキャンペーンを応援しています。 試される大地 **北海道** 宅建協会ホームページ <http://www.takken.ne.jp/>



# HOKKAIDO





## [倫理綱領]

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

- 1 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
- 2 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるように常に人格と専門的知識の向上に努める。
- 3 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
- 4 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
- 5 我々会員は、業界発展のために、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

## 目次

▶ ニュースフラッシュ .....	3
▶ 北海道宅建協会から	
賃貸住宅におけるLPガス料金に関する是正措置について ..	4
▶ 誌上セミナー「最新の心理的瑕疵について」 .....	6
▶ 北海道空き家情報バンク .....	8
▶ 『全宅管理』入会のご案内 .....	8
▶ 地価動向調査結果 .....	9
▶ 北海道水資源保全条例に基づく事前届出について .....	9
▶ 不動産取引紛争事例紹介「民法478条の効力」 .....	10
▶ 本部・支部活動報告 .....	12
▶ 事務局だより .....	14
▶ 北海道宅建サポートセンターからのお知らせ .....	16



表紙の写真／美瑛 四季彩の丘  
(上川郡美瑛町)

美瑛町の観光農園「四季彩の丘」は毎年秋頃になるとダリアやサルビア、ケイトウなどの花々が一斉に見ごろを迎えます。色とりどりの風景は「虹色のカーペット」と称され、多くの観光客を魅了しています。トラクターがけん引する「ノロッコ号」やカートで園内を巡るのも人気です。



## ハトマークグループ・ビジョン 北海道版

### (公社)北海道宅地建物取引業協会が目指す「理想の姿」

みんなが安全で安心して暮らしていける街づくり。地域経済の発展を手助けし、「住んでみたい街」として「街と人が輝く社会」の実現を目指し、街のパートナーとなること。

北海道内の会員3,200社のネットワークを生かし、地域で行われる様々な事業の担い手となり、地域全般をサポートするパートナーとして、また、会員一人一人が経験と知識を生かして地域のセーフティネットとして機能することで、激変する社会環境の中で、頼れる「最後の砦」となることを目指します。



## News Flash

[ニュースフラッシュ]

NEWS 1

### 全国初、R住宅適合で ローン金利優遇 りそな銀、仙台銀で

リノベーション協議会は10月26日、同協議会が定める適合リノベーション住宅「R住宅」が住宅ローンの金利優遇条件となったと発表した。対象となるのは、りそな銀行及び埼玉りそな銀行が環境等配慮型住宅の購入者向けに提供する「りそなSX住宅ローン」と、仙台銀行が提供する住宅ローン。いずれの銀行も同協議会の賛助会員であり、R住宅適合による住宅ローンの金利優遇は全国で初めてという。

同協議会では、優良なりノベーションの統一規格「R住宅」を定め、建物タイプ別に品質基準を設定し普及推進に努めてきた。これまでのR住宅発行件数は累計6万8532件(23年3月末現在)。

NEWS 2

### 23年度のLCCM住宅整備 推進事業第2回募集を開始 国交省

国土交通省は10月16日、23年度の「LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅整備推進事業」の第2回募集を開始した。申請期間は24年1月19日まで(予算執行の状況で、前倒しで終了する場合もあり)。

LCCM住宅とはZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)より、更に省エネCO<sub>2</sub>化を進めた先導的な脱炭素化住宅。建設時、運用時、廃棄時においてできるだけ、省エネCO<sub>2</sub>に取り組み、更に太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の

CO<sub>2</sub>排出量も含めてライフサイクルを通じてのCO<sub>2</sub>の収支をマイナスにする住宅。

募集の事業要件は(1)強化外皮基準(ZEH水準の断熱性能)を満たすもの、(2)再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%以上削減されているもの、(3)ライフサイクルCO<sub>2</sub>の評価結果が0以下となるもの等。

NEWS 3

### 脱炭素都市づくり大賞を 創設 国交省

国土交通省と環境省は10月13日、優れた脱炭素型の都市の開発事業を表彰し、都市部における脱炭素型の都市づくりを促進することを目的に「脱炭素都市づくり大賞」を創設。23年度の同賞の募集を同日より開始した。締め切りは11月28日。

対象は国内で事業完了又は概ね5年以内に事業完了見込みの開発事業の中で、①事業の区域において電力消費に伴うCO<sub>2</sub>排出ゼロを実現しているか、30年度までに達成する計画であること、②省エネやエネルギーの効率的な利用により相当規模の脱炭素効果が見込めるなど優れた脱炭素型の都市開発であること--のいずれかを満たすもの。同賞のうち、まちづくりGXの取り組みとして特に優れたものについては「国土交通大臣賞」として表彰していく。

(住宅新報WEB より抜粋)



## 北海道宅建協会から

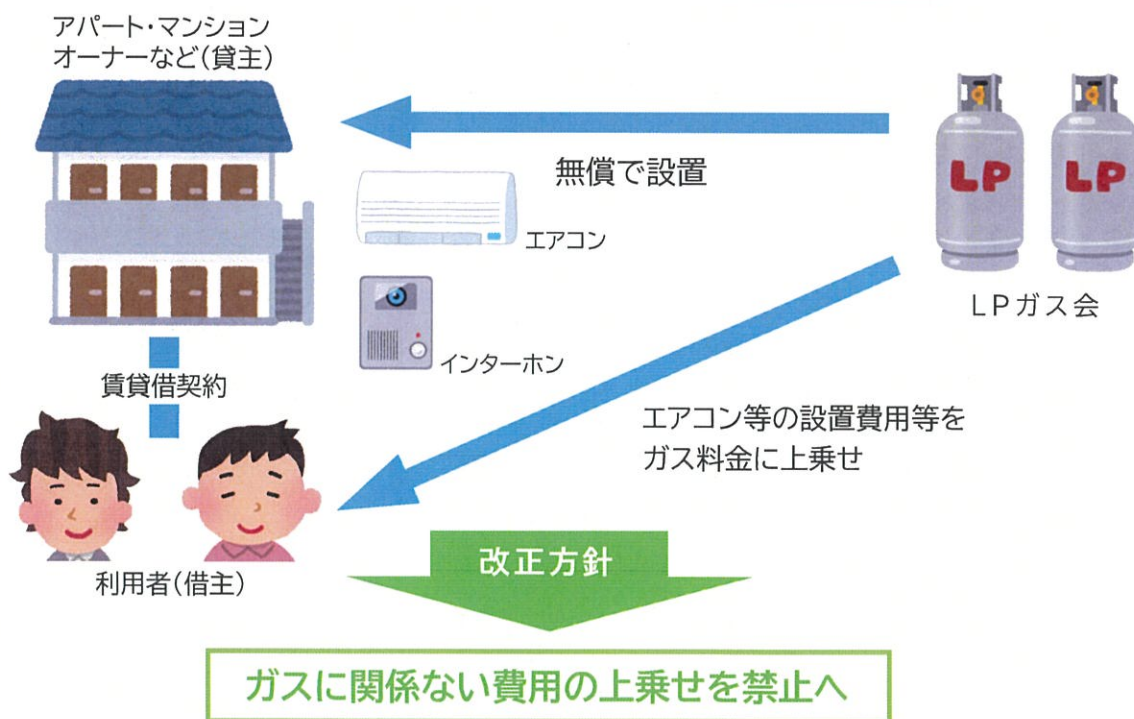
### 賃貸住宅におけるLPガス料金に関する是正措置について

#### 賃貸住宅のLPガス料金の不透明性が問題とされていた

賃貸住宅におけるLPガス料金については、利用者に関係のないエアコンや給湯器等の設備費用をガス料金に上乗せして借主に請求するケースが、全国的に問題とされていました。

これは、アパートやマンションといった賃貸共同住宅におけるLPガスの供給では、ガス事業者が賃貸住宅にエアコンや給湯器等の設備を無償で提供・設置する一方で、その費用を月々のガス料金に上乗せして利用者である借主から回収することが商慣行化しており、そのことが、末端のLPガス料金の高額化やガス利用契約の不透明化に繋がっているとの指摘が従前よりありました。

#### 問題とされているLPガスの商慣行のイメージ



#### 無関係な設備費の上乗せを禁止する措置も

そこで、経済産業省では、総合資源エネルギー調査会資源・燃料分科会の作業部会において、この問題を含め検討・協議を重ねた結果、「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（液化石油ガス法）」に、ガス利用と直接関係ない設備の費用をガス料金に上乗せすることの禁止や、罰則規定を盛り込むといった是正措置を講ずることとしました。

今後、液化石油ガス法の2つの省令を改正し、それぞれ2024年度・2027年からの施行を目指すとしています。


## 不動産取引時における買主等に対する盛土等に関する情報提供について

宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）が令和5年5月26日から施行されましたが、先般、国土交通省より、本件に関連して消費者への情報提供について周知の依頼が各不動産関連団体宛にありました。

### 【依頼概要】

取引対象の宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法に規定する宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内にある場合は、重要事項説明時に当該区域内の規制の概要について説明するにあわせて、同法に関連する情報を掲載した都道府県等のウェブサイト等を紹介するなど、買主等が適切に情報収集できるよう努められたい。

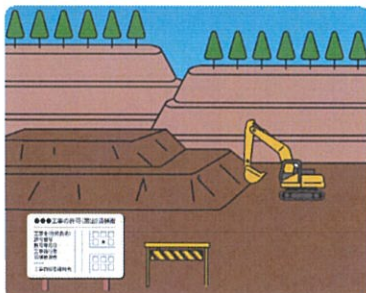
宅地建物取引業者の皆さまには、重要事項説明時に取引の相手方等に対する盛土等に関する情報提供に努めていただきますようお願いいたします。



危険な盛土等を規制する新たな法律が定められ、令和5年5月から盛土等に伴う災害から人命を守るための取り組みが始まります。

### 新たな法律の概要

- 規制区域が指定されます**  
盛土等の崩落により、人家等に被害を及ぼしうるエリアは規制区域として指定されます。
- 安全な盛土等をつくります**  
規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ許可が必要となります。
- 盛土等を安全に保つ必要があります**  
規制区域内の盛土等が行われた土地では、土地所有者等<sup>※</sup>が盛土等を安全に保つ責務があります。



※「土地所有者等」とは、土地の所有者、管理者、占有者を指します。土地が譲渡された場合でも、その時点の土地所有者等に責務が発生します。

盛土規制法パンフレット（一般用）より



国土交通省ホームページ 宅地防災



盛土規制法パンフレット（一般用）





# 最新の心理的瑕疵について

弁護士 諏訪 裕滋



(公社)全国宅地建物取引業保証協会北海道本部の苦情弁済業務の法律顧問である諏訪裕滋弁護士に瑕疵担保責任について解説していただきます。

## 1.はじめに

今回は、最新の心理的瑕疵に関する裁判例を紹介させていただきます。

以前に、国土交通省が令和3年(2021年)10月に制定した、宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインについて、説明をさせていただきました。このガイドラインによる心理的瑕疵の説明義務の基準の明確化とともに、心理的瑕疵という言葉が社会一般に広がるに従って、賃貸物件で賃借人が亡くなっており原状回復にあたってどのような工事をすればいいのかが、人が亡くなったことによって物件の価値が大幅に下落すると言われたが下落額について納得できない、など人の死が発生した場合の相談件数も増えてきていると実感しています。

そこで、心理的瑕疵に関する裁判例とともに、ガイドラインや民法改正を絡めて、注意すべき点を説明させていただきます。

## 2.オフィスとして用いられる不動産で

### 人の死が発生した事案

この事案で問題となった不動産は、9階建てのオフィスビルでした。7階に入居していた会社の支店長が、9階の非常階段から落下して亡くなったという事故が起きました。このビルの所有者は、この事故前からビル全体を4億2000万円で売りに出していたところ、この事故の約半年後に行われた実際の売却価格が3億7500万円となったとして、その差額4500万円の支払いを、7階に入居していた会社に求めました。

第一審(東京地判平成28年8月8日)では、この事故は、会社の支店長の自殺であったとして、会社に1000万円の損害賠償責任が認められました。これに対して、高等裁判所の判決(東京高判平成29年1月25日)では、この事故は、自殺ではなく転落事故であるとして、第一審の判決を変更し、会社の損害賠償責任は認められませんでした。

先ほどお伝えさせていただいた国土交通省のガイドラインは、居住用不動産が対象とされており、オフィス等として用いられる不動産に対しては、直接は適用さ

れません。しかし、オフィス等として用いられる不動産を購入する側としても、購入しようとする不動産で人の死が発生したかどうかは重要な関心事項であることが多いでしょうし、居住用不動産に比べて取引金額が高くなる、すなわち損害賠償金額も高くなる可能性があることから、オフィス等として用いられる不動産の仲介にあたっては、人の死について告知しておくべきです。

この事案では、売却価格が下落していることからすると、売主及び売主側の仲介業者は、この事故の事実を買主に告知したのではないかと考えられます。ところで、この事案では、後に地方裁判所と高等裁判所で事故原因(転落事故であるのか自殺であるのか)の判断がわかれたことから、ビルの所有者がビルを売却する際には、事故原因は不明であったのではないかと考えられます。転落事故などの事故死については、基本的には、告知義務の対象とはなりません。ただ、転落事故なのか自殺であるのか不明なのであれば、後に自殺と判定される可能性がある以上は、告知しておく方が安全な対応となります。

## 3.社宅として用いられている物件で

### 社員が自殺をした事案

この事案で問題となった不動産は、社宅すなわち会社が賃借人であり、居住者が会社の社員であるというものでした。居住者が社宅内で自殺をしたことから、貸主は、賃借人である会社に対して、損害賠償を求めました。

この類型の事件について、ある裁判例(東京地判平成13年11月29日)では、賃借人である会社には、入居させていた社員が賃借物件内で自殺をしないようにする義務があったとして、会社の損害賠償責任が認められました。他方で、別の裁判例(東京地判平成16年11月10日)では、賃借人である会社には、入居させていた社員が賃借物件内で自殺をしないように配慮する義務があったとはいえないとして、会社の損害賠償責任が否定されました。

社宅内で社員が自殺をした場合に、賃借人である



会社が賃貸人に対して損害賠償責任を負うかについては、裁判例でも結論が分かれています。ただ、会社の責任を否定した裁判例(東京地判平成16年11月10日)では、社員が自殺をする前に、賃貸人側において社宅を取り壊して更地化することが決められており、実際に自殺後に更地化されたという特殊な事案ではあります。社宅内で社員が自殺をした場合には、会社が賃貸人に対して損害賠償責任を負う可能性が十分にあり得ます。

#### 4. 社宅として用いられている物件で 社員が殺害された事案

こちらも会社の社宅、すなわち会社が賃借人で、居住者が会社の社員であったというものであり、この社宅内で、居住者と第三者が亡くなったという事件が発生しました。賃貸人は、社宅内で居住者が無理心中を図ったとして、賃借人である会社に対して、損害賠償を求めました。

裁判例(山口地判平成29年11月28日)では、この事件について、無理心中ではなく、社員である居住者が第三者に殺害された可能性が否定できないとして、会社の損害賠償責任が否定されました。

上記2でも記載させていただきましたが、社宅内で社員が自殺(無理心中を含みます)をした場合には、会社が賃貸人に対して損害賠償責任を負う可能性が十分にあり得ます。他方で、社宅内で社員が殺害された場合には、会社は損害賠償責任を負うことはありません。ただ、無理心中であるのか同意なく殺害されたのかについては、その判断が難しい事案もあるのではないかと思います。

#### 5. 無断転借人が自殺した不動産について

##### 賃借人と連帯保証人の責任が争われた事案

この事案で問題となった不動産は、賃借人が賃貸人の承諾を貰わずに第三者に転貸していたというものでした。第三者が自殺をしたことから、賃貸人は、賃借人と連帯保証人に対して、損害賠償を求めました。

裁判例(東京地判平成22年9月2日)では、無断転貸が行われている事案においては、賃借人において、転借人が当該物件内部において自殺しないように配慮する義務があったとして、賃借人の損害賠償責任が認められました。また、連帯保証人の保証債務は、賃借人が賃貸人に対して負担する全ての債務に及ぶとして、連帯保証人の損害賠償責任も認められました。具体的な損害賠償金額は、1年間は賃貸が不能となり、その後2年間も賃料が半減になると考えられる

として、その分の賃料収入の減少額とされました。

まず、無断転貸が行われている場合には、賃借人は賃貸人に対し、転借人の自殺について、責任を負うこととなります。また、連帯保証人は、賃借人の債務について賃貸人に対して連帯保証を行っていることから、連帯保証人も賃貸人に対して責任を負うこととなります。

ただ、この裁判例(東京地判平成22年9月2日)の後、令和2年(2020年)4月1日に、改正民法が施行され、同日以降に締結する契約で個人が連帯保証人となった場合には、契約書に記載された極度額の限度に責任が限定されることとなり、仮に極度額に記載された金額以上の損害が発生したとしても、連帯保証人が責任を負う上限金額は極度額に記載された金額となります。なお、同日以降に締結された契約で、契約書に極度額の記載がない場合には、連帯保証契約自体が無効となりますので、連帯保証人は責任を負いません。

#### 6. 賃借人の自殺について連帯保証人の責任が 否定された事案

この事案で問題となった不動産は、賃借人が妻と居住し、保証会社が連帯保証をしていたというものでした。賃借人の妻が自殺をしたことから、賃貸人は、賃借人と保証会社に対して損害賠償を求めました。ただ保証会社の約款には、賃料等の未払金の支払いを保証の対象とすること、賃借人の帰責事由により生じた賃貸物件の滅失または毀損にかかる損害賠償金は保証の対象外とする、などと記載されていました。

裁判例(東京地判平成26年8月5日)では、賃借人に対しては、賃借人において、居住者が建物内で自殺をするような事態を生じさせないように配慮する義務があるとして、賃借人の損害賠償責任が認められました。他方で、保証会社に対しては、賃借人の妻の自殺は、保証の対象外である、賃借人の帰責事由により生じた賃貸物件の毀損であるとして、保証会社の損害賠償責任は否定されました。

令和2年(2020年)4月の改正民法の施行により、個人が連帯保証人となる場合の規制(極度額の記載など)が強化されたことから、保証会社を選択する場面が増えているように思います。他方で、保証会社の約款では、保証の対象として、賃料債務や残置物の撤去費用などに限定していることが多く、このような約款があるケースでは、心理的瑕疵に関する保証責任が否定されることとなります。



# 北海道空き家情報バンク

「北海道空き家情報バンク」とは、北海道内の空き家及び空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、北海道が運営する制度です(登録・利用は無料です)。

## 1. 登録申請から契約までの概要

### (1) 空き家等の所有者が登録申請

所有者が、制度内容や物件情報の公開、個人情報取扱等について「同意」し、「北海道空き家情報バンク」のWeb上の「登録申請フォーム」に売却または賃貸の物件情報等を入力し、登録申請します(書類申請可能)。

### (2) 管理者(北海道宅地建物取引業協会)による申請内容の確認

管理者(北海道宅地建物取引業協会)が、内容を確認し、仮登録(非公開)します。

### (3) 申請物件の現地確認

登録希望物件に対して、仲介可能な宅建業者がいる場合、または物件所在市町村の現地確認が得られる場合に登録が可能です。

※ 所有者等の立会いのもと、現地確認を行い、申請内容に不整合などがある場合は修正します。

※ 現地確認者は、宅建業者または物件所在市町村です。

※ 原則、宅建業者による仲介を行う制度のため、登録情報について不動産取引関係団体に情報提供します。

※ 宅建業者が仲介を行う場合は、売買または賃貸の媒介契約書の作成と交付が必要であり、成約時に仲介手数料(宅地建物取引業法に基づく上限有)が発生します。

### (4) 正式登録・公開

管理者(北海道宅地建物取引業協会)が、Web上に公開し、正式登録します。

### (5) 利用者の閲覧

利用者が、登録情報について、Web上で検索して、希望物件を探します。

### (6) 利用者の申込

インターネットの問合せフォームにより、利用希望者の氏名、連絡先等の必要事項を入力して連絡します。または、インターネットに表示される物件ごとの問合せ窓口に直接連絡します。

### (7) 契約完了

Web上の「変更・抹消申請フォーム」(書類申請可能)により、登録申請者または仲介を行った宅建業者が成約済として申請し、成約済物件として「北海道空き家情報バンク」から抹消します。

## 2. 登録申請必要事項

### 【申請者が申込みにあたり同意する事項】

- ・良好な管理状態の空き家及び空き地であり、かつ登記済であること。
- ・申請する空き家等に係る税の滞納がないこと。
- ・北海道、北海道空き家情報バンクの管理者、物件所在市町村は、空き家等の当事者間の売買または賃貸借に係る交渉及び契約について、直接関与しないこと。
- ・登録情報について、北海道、物件所在市町村と情報を共有すること及び物件所在市町村の空き家バンクにも掲載すること。
- ・暴力団員等ではないこと。
- ・その他

### 【提出書類】

- ・登記簿謄本(登記事項証明書)の写し
- ・物件写真(10点まで) ・図面等
- ・周辺地図(書類申請の場合必要になります)
- ・売買及び賃貸借の媒介契約書の写し(宅建業者が仲介を行う場合)

## 3. 問合せ先

(公社)北海道宅地建物取引業協会  
電話 011-642-4422

「北海道空き家情報バンク」ホームページ  
<https://www.hokkaido-akiya.com/>

## 「全宅管理」入会のご案内

賃貸管理業を強力にサポート! 業界最大の組織力

### 事業のご案内

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

業務支援事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 弁護士による電話法律相談</li> <li>● 250種以上! 賃貸管理関係書式ダウンロードクラウド型賃貸管理ソフト</li> <li>● (提携商品の為有料)</li> </ul>
情報配信事業	会報誌・メールマガジン・オーナー通信等による情報提供
知識啓発事業	会員研修 インターネットセミナー(500タイトル以上視聴可能)
その他の事業	「賃貸管理業賠償責任保険」 ※他にも募集提案、入居審査から退去時まで実務で使えるサポート事業を会員特別価格等でご用意しております。

## 新規入会 キャンペーン

実施中

令和6年3月31日 入会受付分まで

### 入会 特典

「賃貸不動産管理業務マニュアル」  
「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」  
「間取りクラウド」「ひな形Bank」  
「全宅管理フラッグ」 **全5種プレゼント!**

### 宅建協会 新入会員

### 応援プロジェクト

2023年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に入会すると**入会金が無料**となります。

### 宅建協会 現会員

### 宅建管理サポーター制度!

2023年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると**入会金が無料**となります。

■入会金・年会費  
入会金 20,000円 年会費 24,000円(月額2,000円×12ヵ月分)

【お問合せ】一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

☎03-3865-7031

URL <https://www.chinkan.jp/>



## 地価動向調査結果

北海道地価調査(2023年7月1日時点)によると、札幌市の住宅地と商業地の全用途変動率は前年比1.8ポイント増のプラス12.3%となり11年連続で上昇した。マンション需要や北海道新幹線札幌延伸、都心部再開発への期待感から、依然として活発な不動産売買が続く。札幌近郊は、ラピダス(東京)の次世代半導体工場新築で注目を浴びる千歳市が住宅地、商業地ともに上昇率順位で上位3位までを独占。恵庭や北広島を含め各市で高止まり傾向。倶知安町やニセコ町周辺、富良野市といった外国人が好む観光地域も価格を伸ばしている。

### ■ 商業地

商業地は堅調なマンション需要や北海道新幹線札幌延伸、都心部再開発への期待感などから11年連続で上昇した。平均変動率は4.1ポイント増のプラス11.9%、平均価格は53万4600円。

### ■ 住宅地

平均変動率は0.7ポイント増のプラス12.5%、平均価格は1万円増の10万3500円だった。札幌市の区別上昇率は手稲区が18.1%と最も高く、西区が15.3%と続く。平均価格を見ると、中央区や豊平区が高く、下位は南区7万円、手稲区7万3000円、北区7万6000円など。

### ■ 札幌近郊

ラピダス進出の影響で、住宅地、商業地、工業地の上昇率道内トップの地点はいずれも千歳市となった。全国で見ても住宅地は1~3位を独占。商業地の2~4位、工業地の3位が千歳市内の地点だった。

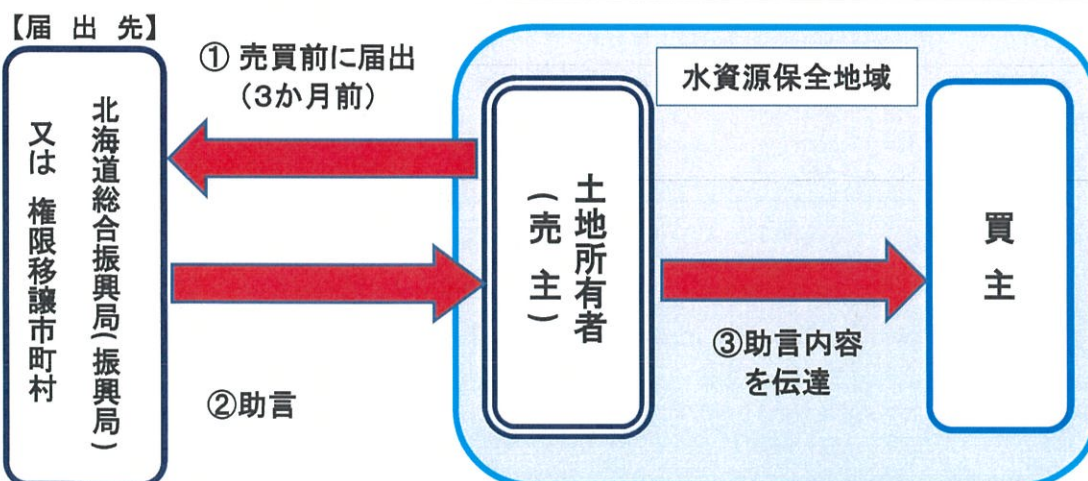
周辺地域も高い上昇率を維持。恵庭市は住宅地の柏木町3丁目549の147が29%で全国4位、北広島市は商業地の共栄町4丁目18の2が28.1%全国5位と好調だった。江別市も含め、札幌市と比べた割安感やアクセスの良さから高止まりの状態が継続している。

北海道 北海道の水を守るために、  
『北海道水資源の保全に関する条例』が施行されています。

水資源保全地域内で土地売買などを行う場合は、  
**3カ月前までに知事への届出が必要です。**

### 水資源保全地域とは？

生活、農業、工業等の目的に用いられる水源の取水地点及びその周辺の区域で、その土地の所有や利用状況を勘案し、水資源の保全のために特に適正な土地利用の確保を図る必要があると認められる区域で、市町村長からの提案を受け、知事が指定した区域です。



権限移譲市町村: 稚内市、北斗市、倶知安町、上富良野町、下川町、枝幸町、厚真町、むかわ町

### 北海道水資源の保全に関する条例について

<https://www.pref.hokkaido.lg.jp/ss/stt/mizusigen/mizusigen.html>

※指定地域が確認できます。

北海道総合政策部計画局土地水対策課



## 不動産取引紛争事例紹介 —最近の判例から—

(一財)不動産適正取引推進機構 発行  
『RETIO』2023. 夏 No. 130号より

### —民法478条の効力—

売主代理人の指示通りに買主が行った売買代金債務の弁済は、民法478条の効力があるとして、売主に所有権移転登記手続を命じた事例

(東京地判令4・3・4 ウエストロー・ジャパン))

売主代理人が指定した売主名義口座宛てに行った買主の振込送金は、売主又は正当な受領権限を有する者に対する売買代金債務の弁済とは認められないが、民法478条の受領権者としての外観を有する者に対する弁済としては有効であるとして、買主の売主に対する所有権移転登記手続請求が認容された事例

### 1 事案の概要

令和2年7月10日、買主X(原告・個人)は、売主Y(被告・法人)の代理人E(娘Xの父親)との間において、従前より賃借していたY所有の居住用区分建物(本件物件)につき、売買代金3900万円で購入する売買契約(本件契約)を締結した。なお、Yの代表者はEの母親で、Xの祖母であった。

同年7月30日、Xは、本件契約に基づく売買代金の支払として、Eが指定した金融機関のY名義の振込先口座(本件口座)に売買代金全額を振込む方法で送金した(本件送金)。

本件送金をしたXは、Eの指示通り、Yに対し、同時履行の所有権移転登記手続を求めたが、Yは、Eに対して本件契約の代理権を与えていないとして、同手続を行わなかった。

これにより、Xは、Yが自身の口座である本件口座において、売買代金を受領したのであるから、Xによる本件送金は、弁済受領権者であるYに対する売買代金の支払として有効な弁済であり、仮に本件送金がYに対する弁済ではなく、Eに対する弁済としても、民法478条にいう受領権者としての外観を有する者に対する弁済として有効である旨を主張して、Yに対し、同時履行である本件契約に基

づくXの所有権移転登記手続請求を提訴した。

これに対し、Yは、①Eに対し、同年7月2日付で解雇を通知し、Eの所持する本件口座の通帳等(本件通帳)の返還を求め、同年7月10日には、本件口座を利用停止しており、Eに対する売買代金の受領権限を与えていなかった、②Yの代表者等に売却意思や委任状等の確認を怠り、代金支払いと引換に取得すべき登記識別情報等を受け取らなかったものであるから、Xには過失がある等を理由として、Xから本件契約に基づく売買代金を受領しておらず、かつ、民法478条の弁済として有効ではないので、Xが売買代金を支払う迄、Xの請求を拒絶すると主張した。なお、Yは訴訟後、本件契約を追認したが、売買代金の受領権限は追認しなかった。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(Yに対する弁済について)

確かに、本件送金は、本件口座に本件契約に基づく売買代金を振込送金したものであるが、本件契約においては、売買代金の支



払方法についての特段の定めはないのであり、本件送金がY名義の預金口座への送金であるからといって、直ちにYに対する売買代金債務の弁済であると認めることはできない。

また、XはEから指示された旨を主張するが、その時期は明らかでなく、本件契約に本件口座の記載は存在せず、Eに代金支払方法の指定権限が認められる証拠もないこと等から、仮にEが指示をしたとしても、本件契約上、売買代金の支払方法を本件口座への振込みとする合意があったとは認められない。

そして、Eは、同年7月2日頃迄はYの従業員として業務権限や本件口座を含む資産管理権限を有していたものの、Yから雇用関係を解消され、遅くとも、Yが金融機関に本件口座の利用停止を申し入れた時点において、Yの売買代金に関する業務権限や本件通帳の管理権限を失ったものと認められ、無権限のまま本件通帳をEのみが管理していたのである。

よって、Xの本件送金の当時、Yにおいて本件口座を管理しておらず、また、本件口座を管理していたEは、Yから本件口座を管理して売買代金を受領する権限を有していなかったのであるから、Xによる本件送金は、Y又は正当な受領権限を有する者に対する本件契約の売買代金債務の弁済とは認められない。

さらに、本件契約の代理権限と売買代金の受領権限は別個のものであり、YがEによる本件契約の受領権限を追認しないことは、当該代理権限を追認したことと何ら矛盾しない。

(Eに対する弁済について)

本件送金された当時、Eが本件口座を管理していたと認められ、本件契約に基づく売買代金の支払いとしての本件送金は、Eに対してしたものと認められる。

そして、Eは、約30年にわたり、Yの従業員としてYの業務や資産管理を担っていたこと、本件契約もYの代理人として契約の締結を行っており、Eが指定した本件口座もY名義の預金口座であったことが認められ、これらの事実を総合すると、本件送金がなされた当時、Yの従

業員（解雇の効果はいまだ発生せず）であり、かつ、本件口座を管理するEは、取引上の社会通念に照らし、本件契約に基づく売買代金について、民法478条にいう受領権者としての外観を有していた者と認められる。

また、Yにおいて、Eに対して雇用関係の解消や通帳等の引渡しを求めたことに関し、Xを含む第三者に知らせること等を窺わせる事情は認められないことから、Eが本件契約に基づく売買代金の受領権限を有しないことを知らなかったことについて、Xに過失はなかったと認められる。

さらに、本件契約や本件送金の当時、EがYの正当な業務権限を有していなかったことをXが認識できるような事情が認められない以上、Xにおいて、本件契約や売買代金の受領に関し、Yの代表者等にあらためて事情を確認すべきとか、委任状や登記識別情報等を確認すべきであった等ということとはできない。

以上により、本件送金は、民法478条にいう受領権者としての外観を有する者に対して、善意かつ無過失でした弁済として有効である。

### 3 まとめ

本事例では、売主に対する弁済又は正当な受領権者を有する者に対する弁済は認められず、民法478条が適用された結論となっている。

しかしながら、本件では親族間取引という背景やその他の事情も総合的に判断され、同条の効力が認められたものとも考えられる。

よって、契約当事者は、本来行うべき、相手方の意向や取引上の必要書類等を確実に確認することが必須であり、これは実務における紛争回避の観点からも重要と思われる。

(調査研究部調整役)





## 01 札幌中央 宅建協会旗争奪少年軟式野球大会を開催

札幌中央支部(瀬尾昌資支部長)では、第38回北海道宅建物取引業協会旗争奪少年軟式野球大会を開催しました。この大会は、札幌中央支部の社会奉仕活動として、札幌市中央区少年軟式野球連盟が主催し、札幌中央支部が後援する形態で毎年開催しています。

9月23日(土)の開会式では、出席した支部役員を代表して挨拶に立った遠田副支部長から、参加選手を激励した

上で野球連盟役員と応援の父母に感謝の言葉を述べました。

前年度優勝チームの優勝旗の返還、選手宣誓、支部役員がピッチャー・バッターを務めての始球式が行われ、4日間にわたるトーナメントが開始されました。参加した球児達は投打にその力を余すところ無く発揮し、駆けつけた家族も大きな声援を送りました。

10月14日(土)の閉会式では、遠田副支部長が、優勝した緑丘ホーマーズに



宅建協会旗を授与。優勝から第3位までのチームに特製メダルが贈られ、選手達の健闘を称えました。

## 02 苫小牧 第13回宅建協会旗争奪少年野球大会開催

苫小牧支部(渡邊武志支部長)では、8月27日(日)～9月3日(日)の土曜・日曜の3日間に渡り少年野球大会を開催しました。6年生最後の公式戦に当たる本大会には13チームが出場しました。開会式では支部長より「暑い夏の練習を乗り越えたその成果を十分発揮してほしい」と選手を激励しました。



## 03 苫小牧 苫小牧市空き家相談会へ協力

苫小牧支部(渡邊武志支部長)では、9月24日(日)苫小牧市主催による空き家相談会に協力しました。

司法書士と共に市民の相談に個別

に対応し、状態や経緯などに即してアドバイスを行いました。



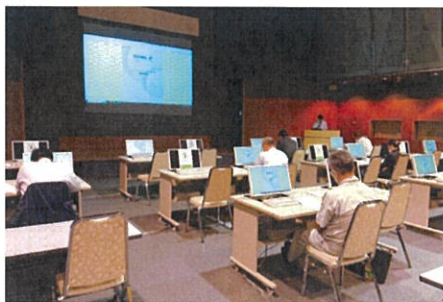
## 04 空知 レインズ研修会 会員実務セミナーを開催

空知支部(川原由匡支部長)では、「レインズ研修会」と「会員実務セミナー」を9月12日(火)に、岩見沢市自治体ネットワークセンターのマルチメディアホールで開催しました。

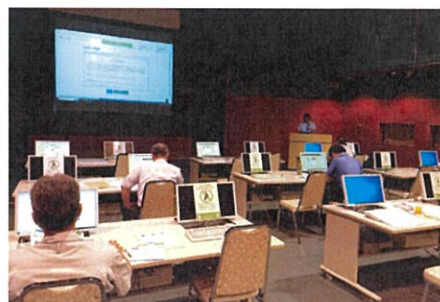
レインズ研修会は、新入会員の担当者やまだレインズを利用していない会員に受講してもらい、レインズの操作方法などを理解して頂ければと計画し、物件検索や登録方法などの操作を、パソコンを使い説明して頂きました。また、会員実務セミナーは、DX化への意識向上を図るため、ハトサがBBやWeb書式作成

システム等の機能を解説して頂きました。当日は、どちらも本部より担当職員を

講師に迎え、それぞれ、8名の会員が参加しました。



レインズ研修会



会員実務セミナー





05

旭川

第26回たくけんウォーク開催

旭川支部(吉川裕二支部長)では去る9月23日(土)に4年振りに「たくけんウォーク」が開催されました。今回は他のイベントと重なったことから、会場をクリスタルパークに移し625名の参加人数で行われました。スタート直前まで雨でしたが、スタートしてからは天候に恵まれ事故も無く、無事に終了することが出来ました。



06

北見

北見市と空家対策に関する協定書締結

北見支部(佐藤公一支部長)では、8月4日(金)、北見市と「北見市空家等の利活用の促進に関する協定」を北見市長応接室にて締結式を執り行いました。北見市内空家の所有者が分からず、利活用が進まない空家を北見市が調査し、所有者の同意が得られればその情

報を北見支部に提供することにて、流通の促進を図る目的とした協定内容です。当日の協定締結式では、北見市長辻直孝様より「北見市の空家がどんどん円滑に運営されることを北見市としても最大限協力させていただく」との挨拶をいただきました。



07

北見

福祉団体活動助成金の贈呈式

北見支部(佐藤公一支部長)では、9月8日(金)、第39回市民ふれあい不動産フェアの共益事業のひとつとして、福祉団体活動助成金を「北見夜間中学代表 齊藤満幸」様へ5万円の寄付を行うことにて、贈呈式を開催しました。北見夜間中学は、不登校生をメインに受け入れる全国初の民間中学として2022年より北見市民の手により発足し

た団体です。講師は元教員たちにより無償報酬で務めており、活動資金の工面を苦慮している状況を聞き、北見支部佐藤公一支部長より5万円をお渡しさせていただきました。齊藤代表より、「夜間中学運営で大切にに使わせていただきます。」と、感謝の言葉を合わせていただきました。



08

北見

第39回市民ふれあい不動産フェア開催

北見支部(佐藤公一支部長)では、9月24日(日)オホーツク圏内の中核都市としての北見市の北見芸術文化ホールを会場として、11:00~16:00の時間帯で開催し、オホーツク管内の一般市民1,500名を超える来場者が集まりました。当日は芸術文化ホール多目的広場にてキッチンカー9台出店及び、小麦の奴隷カレーパン販売出店、フワフワ遊具、不動産無料相談ブースを設け実施しました。多くの一般市民に来場いただき、不動産無料相談は多数、多目的広場でのキッチンカー・小麦の奴隷の商品がほぼ全て完売となり、出店者達からも多く

の感謝の言葉をいただき、来場された一般市民含めハトマーク不動産団体の周知・認知向上に繋がる不動産フェアになったと感じます。北見支部単独事業にて、昨年度より開催した本事業は、例年より一般市民

来場者が上回り大盛況となりました。昨年度より成果も出て、今後も多くの市民とふれあえる事業へと成長させていきたいと考えます。







## 今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

令和5年10月から11月までの宅地建物取引士法定講習日程です。受講忘れのないようご注意ください。

### DVDでの講習

開催日	講習会場	定員	受付期間
令和5年12月12日(火)	サン・リフレ函館 視聴覚室 函館市大森町2番14号	72名	R5.11.20~R5.11.24
12月26日(火)	北海道自治労会館 5F大ホール 札幌市北区北6条西7丁目5-3	120名	R5.12.4~R5.12.8

※詳細が決まりしだいホームページ等でご案内いたします。 ※申込人数によっては会場が変更となる場合もございます。

### 協会本部事業報告(令和5年9月~10月)

9月4日	第3回会館建設WG・第5回広報委員会	9月28日	第3回情報提供委員会
9月7日	第2回三役・総務財務委員長会議	10月15日	宅地建物取引士試験
9月14日	第2回総務財務合同委員会	10月16日	第4回会館建設WG
9月15日	たっけんライブラリー(札幌 17日まで)	10月17日	たっけんライブラリー(札幌 18日まで)
9月26日	第3回理事会	10月19日	入会研修(函館)
9月27日	宅地建物取引士試験監督員説明会(札幌)	10月23日	入会研修(旭川)

## ハトサポBBをご利用ください

ハトサポBBは、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会が運営するインターネットを利用した不動産物件情報サイトで、宅建協会会員間で不動産情報を共有する新たな不動産情報流通システムです。ハトサポBBを利用する事で、不動産業務の物件登録や検索、物件の確認と内見、申し込みから契約と、入り口から出口までを一気通貫で解決できるサービスとなっております。

### 1. 会員は無料で物件情報を登録・公開できます

国のデジタル社会実現に向けた重点計画では、2025年までに業界・企業規模を問わずデジタル化による業務変革「DX化」が求められています。それによりこれからの不動産業は、インターネットでの物件情報提供が必要不可欠になってきています。宅建協会の会員であれば、簡単な利用申込み手続きをするだけで、無料で物件情報を登録・公開できます。また、ハトサポBBに登録した物件は「レインズ」や「ハトマークサイト」にも同時登録できる機能を備えています。

### 2. 提携サイトへの公開で更なる反響が期待できます

ハトサポBBから有料で提携サイト「at home」、「SUUMO」、「HOME's」への物件公開も可能です。

### 3. まずは利用申込みをしてください

ハトサポBBに物件情報を登録するには、専用のIDとパスワードが必要になります。新規申し込みの方は、全国宅地建物取引業協会連合会のホームページより、ハトサポ会員新規登録の申込のボタンがございますので、登録手続きを行えばIDとパスワードが取得できます。



【退職 お疲れさまでした。】

小樽支部

事務局 木村 基秀 嘱託職員  
退職年月日：令和5年8月31日





正会員: 2,800 準会員: 468 合計会員数: 3,268 (9月末現在)



## 入会会員 (R5. 8/1~9/30)

支部名	免許番号	商号又は名称	支部名	免許番号	商号又は名称
札幌中央	石狩(1)9365	株式会社和地所	苫小牧	胆振(1)1059	啓光不動産株式会社
札幌中央	石狩(1)9367	アラウンドフラット株式会社	苫小牧	胆振(1)1061	By us Trust (同)
札幌中央	石狩(1)9374	株式会社シンカ不動産	旭川	宗谷(1)66	株式会社桜井電業所
札幌中央	石狩(1)9390	北海道クレストージ株式会社	旭川	上川(1)1296	株式会社北海工芸
札幌西	石狩(1)9376	株式会社ファクター・ナインサービス	旭川	上川(1)1297	株式会社大丸ホーム
札幌西	石狩(1)9386	BRC株式会社	札幌西	大臣(4)7144	(準) Apaman Property株式会社 琴似店
札幌南	石狩(1)9391	札幌大学生生活協同組合	札幌西	大臣(1)10503	(準) NX商事株式会社 札幌不動産支店
札幌北	石狩(1)9389	株式会社アーキリボン	函館	大臣(4)7144	(準) Apaman Property株式会社 函館五稜郭店
函館	渡島(1)1269	アキウル株式会社	苫小牧	石狩(3)7724	(準) 北章宅建株式会社 むかわ店
室蘭	胆振(1)1060	株式会社クローバー			

## 退会会員 (R5. 8/1~9/30)

支部名	免許番号	商号又は名称	支部名	免許番号	商号又は名称
札幌中央	石狩(11)3272	和光宅建株式会社	室蘭	胆振(13)411	株式会社ほっこうハウス
札幌西	石狩(8)5122	㈲リアリックス	苫小牧	胆振(6)792	㈲ハウスビルダーセルズ
札幌西	石狩(3)7513	株式会社メイブル・ホーム	空知	空知(16)7	丸栄商事株式会社
札幌南	石狩(10)3710	株式会社トーハン	北見	オホ(6)283	㈲エイ・エヌ宅建
札幌南	石狩(7)5765	㈲サンブラン	釧路	釧路(12)244	㈲登商
札幌北	石狩(9)4728	札商ホーム企画	札幌中央	石狩(4)6993	(準) 株式会社アセットプランニング ホームメイトFC札幌大通店
札幌北	石狩(2)8098	株式会社Be-HOUSE	札幌西	大臣(1)9407	(準) 株式会社ロゴスホーム ロゴスホームハウジングカフェ札幌西
札幌北	石狩(2)8388	環境オフィス株式会社	札幌北	オホ(1)424	(準) 株式会社アーバンハウス 札幌支店
小樽	後志(1)407	日本住宅ホーム株式会社	旭川	石狩(4)7118	(準) ㈲NFPサービス 旭川出張所
函館	渡島(1)1224	(同)ファーストプッシュ			

### 令和5年度会費の納付はお済みですか？

令和5年度の宅建協会・保証協会会費が未納の方は、至急のご納付をお願いいたします。  
ご不明点やお問い合わせは、北海道宅建協会 本部事務局までご連絡ください (011-642-4422)

(公社)北海道宅地建物取引業協会 令和5年度会費		(公社)全国宅地建物取引業保証協会 令和5年度会費	
正会員: 53,600円	準会員: 37,600円	正会員: 6,000円	準会員: 6,000円





人と住まいをつなぎます。



株式会社宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員  
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

宅建協会会員の皆さまへ

宅建ファミリー共済では **代理店を募集しています。**

販売にあたってノルマはありません。

**安心**

「ハトマーク」がついた保険は  
宅建ファミリー共済だけ

全国9,583店が代理店登録(2021年3月末)。  
多くの皆様からご信頼いただいております。



**簡単**

事務処理が簡単。  
パソコンが苦手な方も安心!

申込方法は「FAX」または「パソコン」からお選びいただけます。  
保険契約証兼保険料領収証をその場で発券できます。



**便利**

事務に関するお問い合わせは、  
365日【平日・土日・祝日】9時～20時  
までオペレーターが対応します。



**充実**

賃貸住宅用全商品が**孤独死対応**(特殊清掃費用)

病院など入居住宅外でお亡くなりになった場合でも  
遺品整理費用を補償する商品もご用意。

※上記は、新住宅用賃貸総合補償保険の概要を紹介したものです。  
詳細は「ご契約のしおり」をご覧ください。



**事業用**  
(事務所・店舗・飲食店)  
商品もあります!

多彩な契約方式で  
事務負担を軽減! ※

現金の  
取扱いも  
不要!  
契約者が直接保険料を支払う  
**キャッシュレス方式**

保険  
申込書の  
取付不要!  
契約者自身がWebで契約  
**オンライン方式**

※取扱いには各種条件があります。

ぜひこの機会に詳しい資料をご請求ください。

事(決)21-041号

詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。 宅建ファミリー共済 営業部(平日9時～17時受付)

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp> FAX 03(3262)8600 TEL 03(3234)1151

フリガナ 貴社名		フリガナ ご担当者名	
電話 ( ) ( )	FAX ( ) ( )	メールアドレス @	
送付先住所 (〒 - )		損害保険代理店をしている <input type="checkbox"/>	
		少額短期保険代理店をしている <input type="checkbox"/>	

【個人情報の取扱いについて】 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法および関連するその他法令・規程を遵守し、資料請求に対する発送、相談、お問い合わせへの回答、代理店委託契約の説明および確認、商品・サービスイベントの案内以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済  
東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F