

TAKKEN

宅建 No.349 2024.3.15 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



長澤 真治 理事が北海道産業貢献賞を受賞
誌上セミナー「契約不適合(瑕疵)について」
「取引における紛争予防啓発事業」運用開始のお知らせ



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
▶ 長澤 真治 理事が北海道産業貢献賞を受賞	4
▶ 北海道空き家情報バンク	4
▶ 宅地建物取引士 法定講習について	5
▶ 誌上セミナー「契約不適合（瑕疵）について」	6
▶ 相続登記の申請義務化について	8
▶ 不動産取引紛争事例紹介「原状回復工事費用」	10
▶ 本部・支部活動報告	12
▶ 「取引における紛争予防啓発事業」運用開始のお知らせ	13
▶ 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/日没の流水
(知床半島)

知床半島は北半球最南端の流水観測ポイントで、世界的にも貴重な地域とされています。接岸するのは毎年1月下旬～3月下旬ですが、日によって見え方は変わります。潮流や風で刻一刻と変わる白い海原は、幻想的かつ野趣に富んだ風景です。



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

住宅大手・24年3月期 第3四半期決算 3社が 増収、増益は2社

大手住宅メーカー・ビルダーの24年3月期第3四半期決算が出そろった。資材価格の高騰の影響が及ぶ中、大和ハウス工業、旭化成ホームズ、積水化学工業住宅カンパニーの大手メーカー3社は、いずれも増収。大和ハウス工業は過去最高の四半期純利益を計上。旭化成ホームズは不動産部門と海外事業部門が業績をけん引、積水化学工業住宅カンパニーは増収減益だったものの、平準化の推進、固定費抑制やリフォーム事業などによって、売上高・営業利益とも計画を上回った。

大和ハウス工業の住宅事業は、戸建て住宅事業が売上高6681億円（前年同期比5.9%増）、営業利益229億円（同3.4%増）、賃貸住宅事業が売上高9078億円（同5.0%増）、営業利益885億円（同9.7%増）、マンション事業が売上高2930億円（同11.4%増）、営業利益196億円（同6.7%増）と、いずれも増収増益。戸建て住宅は、海外事業が売上高3392億円（同9.3%増）、営業利益192億円（同5.7%増）と、業績をけん引した。

旭化成ホームズは、建築請負部門では物件の大型化・高付加価値化による平均単価の上昇の一方で数量減少と資材価格高騰の影響をカバーしきれず減益したが、不動産部門や海外事業部門が伸長し、住宅事業全体では増益。海外事業部門では、北米事業が減益した一方で、豪州事業の価格転嫁が進ちよくした。一方、建築請負部門の受注高は、大型集合住宅の受注が好調に推移し、前年同期を上回った。

積水化学工業住宅カンパニーは、リフォー

ム事業や不動産事業が業績を後押し。下期は昨年10月の計画を下回る見通しだが、トータルの受注棟数は回復基調にある。

ビルダー最大手の飯田グループホールディングスの戸建て分譲事業では販売棟数2万8711棟（前年同期比1.0%減）、平均価格3012万円（同0.8%増）。原価上昇分を販売価格に反映しきれず、売上総利益率は13.0%（同4.6ポイント減）だった。マンション分譲事業の販売戸数は1143戸（前年同期比21.3%減）だが計画通り。平均販売価格は4000万8000円（前年同期比2.7%増）。注文住宅の引き渡しは1736棟（同19.1%減）だったが、平均価格・売上総利益とも上昇した。

NEWS 2

国交省関係2法案が国会へ 二地域居住、都市緑化を促進

政府は国土交通省関連の提出予定法案のうち、2月9日に「広域的地域活性化法改正案」、同月13日に「都市緑地法等改正案」を閣議決定し、現在開かれている第213回国会に提出した。それぞれ二地域居住、都市緑化を促進する趣旨の法改正案で、国や自治体が主体となる新制度のほか、民間の事業者や取り組みを認定・指定する制度の創設も盛り込まれており、各分野で官民双方が主体となって社会課題の解決を図る狙いがうかがえる。

このほか国交省からは、3月上旬を目安に、住宅確保要配慮者の居住安定を図る「住宅セーフティネット法改正案」を提出予定。他方、マンション建て替え要件の緩和を軸とする「区分所有法等改正案」は「検討中」とされており、今国会での提出は不透明な状況だ。

（住宅新報 2月20日号より抜粋）

長澤 真治 理事が北海道産業貢献賞を受賞

令和5年度北海道知事表彰の表彰式が、令和6年2月15日(木)にホテルポールスター札幌で開催され、北海道産業貢献賞 住宅都市功労者として、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会 理事・総務委員長 長澤 真治 氏(株式会社 アクアホーム)が受賞されました。

長澤 総務委員長は、平成4年から宅地建物取引業に従事し、本部及び札幌北支部における相談業務やセミナーの開催、「物件調査ガイド」の公開によるトラブルの未然防止など、安心安全な不動産取引の確保に尽力されたことが評価されての受賞となりました。

浦本 北海道副知事から表彰状を授与された長澤 総務委員長は、「皆様のおかげをもちまして、栄誉ある賞を受賞することができました。今後も、業界発展のために鋭意努力してまいります。」と受賞の喜びと感謝の言葉を述べられました。



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、仲介可能な宅建事業者がいる場合、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、宅建事業者または物件所在市町村です。

※.原則、宅建事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。

※.宅建事業者が仲介を行う場合は、売買または賃貸借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で直接連絡します。

(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事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(宅建事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/>

宅地建物取引士 法定講習について

北海道宅建協会では講習会場にて動画上映による座学講習に加え、オンデマンド配信によるWeb上での法定講習を実施しております。いずれかの講習方法をお選びください。

Web法定講習

パソコンやスマホで受講期間のお好きな時間にWeb動画を視聴する講習になります。

申込時点で有効期限まで60日以上の間があること等、Web申し込みが可能な方の要件があります。北海道宅建協会のホームページで確認してください。

Web講習の申し込み | 法定講習等 | 公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会 (takken.ne.jp)

座学講習

指定日時に会場へお集まりいただき、事前収録されたDVDを視聴する講習になります。

座学方式での講習会は下記を予定しております。ご希望の方は座学方式での申込書を送付いたしますので北海道宅建協会窓口までご連絡ください。(TEL011-611-3761)

開催日		開催場所	定員	受付期間
令和6年 4月23日(火)	札幌	北海道宅地建物取引業協会 札幌市中央区北1条西17丁目	24	R6.4.1 ~R6.4.5
5月14日(火)	帯広	北海道宅地建物取引業協会 帯広支部 帯広市西12条南17丁目4-1	20	R6.4.22~R6.4.26
5月21日(火)	札幌	北海道宅地建物取引業協会 札幌市中央区北1条西17丁目	24	R6.4.30~R6.5.3
6月 4日(火)	旭川	北海道宅地建物取引業協会 旭川支部 旭川市7条通20丁目97-1	20	R6.5.13~R6.5.17
6月18日(火)	函館	サン・リフレ函館 視聴覚室 函館市大森町2番14号	30	R6.5.27~R6.5.31
6月25日(火)	札幌	北海道宅地建物取引業協会 札幌市中央区北1条西17丁目	24	R6.6.3~R6.6.7
7月23日(火)	札幌	北海道宅地建物取引業協会 札幌市中央区北1条西17丁目	24	R6.7.1 ~R6.7.5

※登録事項(氏名・住所・本籍・従事先)のいずれかに変更がある場合は、座学かWebかを問わず法定講習の受講申込前までに登録総合振興局・振興局に「変更届(様式7号に必要書類を添付)」を提出してください。

※有効期限の半年前から受講可能です。

契約不適合(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、契約不適合(瑕疵)に関する裁判例をみながら、契約書の特約や、重要事項説明書、告知書・報告書などの記載方法の注意点について、説明をさせていただきます。

2.「現状有姿で引き渡す」という文言がある場合であっても、売主の契約不適合責任が肯定された事案

中古住宅の売買にあたって、引渡し後に、買主が、建物内に汚れ、カビ、破損、給湯機の不具合、漏水、屋上部分の防水の欠陥があるとして、売主に対して瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めました。この売買契約には、瑕疵担保責任の免責条項はありませんが、特約として「現状有姿で引き渡す」との文言がありました。裁判(東京地裁平成26年7月16日判決)では、まず、「現状有姿で引き渡す」という文言について、売買契約の締結にあたって買主が内覧して知ることが可能であった瑕疵については責任を免除する趣旨であるが、買主が内覧をしても判明しえなかった瑕疵については責任を免除しない趣旨であると判断しました。そのうえで、建物内の汚れ、カビ、破損については、買主が内覧で知ることが可能であったとして、売主の損害賠償責任を認めませんでした。給湯機の不具合、漏水、屋上部分の防水の欠陥については、内覧しても発見・確認することが困難であったとして、売主の損害賠償責任を認めました。

まず、中古住宅の売買契約書を作る際に「現状有姿で引き渡す」という文言をつける場合、売主は、契約不適合責任(瑕疵担保責任)を免れる目的で、この文言をつけたいと思っているかもしれませんが、「現状有姿で引き渡す」という文言がついたからといって、無条件で契約不適合責任が免責されるわけではありません。この裁判例では、「現状有姿で引き渡す」という文言について、買主が内覧で知ることが可能であった瑕疵(契約不適合)に限って免責されるとの判断が行われました。売主において、契約不適合責任を免

るためには、「現状有姿で引き渡す」という文言とは別に、契約不適合責任の免責条項が必要となります。

次に、「現状有姿で引き渡す」という文言がある場合、裁判となったときは、建物内の汚れ、カビ、破損などの、買主が内覧で知ることが可能であった事象については、売主の責任が否定される可能性は高いと考えられます。ただ、裁判となること自体を未然に防ぐという観点から考えると、売主としては、「現状有姿で引き渡す」という文言に胡坐をかくのではなく、重要事項説明書や告知書・報告書で建物内の不具合について詳細に買主に説明を行っておくことが望ましいのではないかと思います。

なお、この裁判例は、買主が売主を訴えたものであり、仲介業者は当事者ではなかったのですが、買主から仲介業者に対して、調査・説明義務違反に基づく損害賠償が求められることもあります。仲介業者は建築の専門家ではありませんので、専門的な調査をする必要はありませんが、建物を目視して認識できる範囲の不具合については、調査・説明義務を負っています。仲介業者としては、建物内の不具合について、売主からの情報提供に頼りがちとなりますが、建物を目視して認識できる範囲の不具合については調査・説明義務を負っていますので、自身で建物を目視して確認しておくことが重要となります。

3.漏水の痕に関する情報が正確に伝えられなかったとして、売主と仲介業者に対する損害賠償責任が肯定された事案

中古住宅の売買にあたって、売主は、仲介業者に対し、建物の地下でたびたび漏水があり、地下の床のフロアシートにカビが生えていたこと、漏水の原因は洗面台のパイプが詰まることによるものであると推定していることを伝えたところ、仲介業者は「そういった詰まりや故障による水漏れは、問題とはならない」として、告知書・報告書の水回り欄について「問題ない」という項目にチェックをつけるよう売主に伝えました。引渡

し後、買主は、建物の地下の漏水現象を把握し、その漏水原因の調査を行ったところ、原因は雨漏りによるものであることが判明しました。買主は、売主と仲介業者に対して、説明義務違反に基づく損害賠償を求めました。裁判(東京地裁平成21年2月5日判決)では、地下の漏水現象については、洗面台からの水漏れの可能性もさることながら、雨漏りを疑わせる重要な事実であるとし、水回りに問題がないと説明した売主と仲介業者の損害賠償責任が認められました。

この事案では、売主と仲介業者の不適切な判断が重なってしまっています。

まず、売主についてですが、漏水の原因を、洗面台のパイプ詰まりと推定してしまっただけに問題があります。漏水の原因は、素人には判断が難しく、専門家による調査が必要となります。専門家の調査を経ないにもかかわらず、漏水の原因を推定してしまうのは危険です。そもそも、売主は、建物の不具合についての情報を隠した方が有利な立場(隠すことで、売却しやすくなる、売買金額が高くなる、という利益を得る立場)ですので、漏水原因についても矮小化したいという動機にさらされています。

次に、仲介業者についてですが、いくら売主が洗面台のパイプ詰まりが原因であると推定したとしても、漏水の痕跡について、買主に情報を伝えないというのは、不適切です。仲介業者は、売主から漏水に関する情報を得た際に、漏水原因については専門家であれば原因を特定することが難しいこと、売主は漏水原因について矮小化したいという動機にさらされる立場でもあることを念頭におき、重要事項説明書などに「建物の地下でたびたび漏水があり、地下の床のフロアシートにカビが生えていたことがあります。漏水の原因については、不明です(売主は洗面台のパイプ詰まりが原因であると推定していますが、専門的な調査は行われておりません)」という内容の記載を行うことが適切だったと考えられます。

4. 隣人に関する情報が正確に伝えられなかったとして、売主と仲介業者に対する損害賠償責任が肯定された事案

閑静な住宅街の中古住宅の売買にあたって、対象物件の隣人が、子供の声などに過剰に反応し、激しく苦情を述べる人物であるという事情がありました。売主は、隣人との接触をできるだけ避けるなど神経を遣うと同時に、当該隣人の件について警察に相談して

いました。また、仲介業者は、以前別の購入希望者を対象物件に案内したところ、隣人が「うるさい」と言ってきたため、別の購入希望者が購入を諦めたという事情を知っていました。売主と仲介業者は、報告書の「その他」欄には「西側隣接地の住人の方より、騒音等による苦情ありました」と記載しました。重要事項説明の際、買主が具体的な事情を口頭で聞いたところ、売主は、子供が庭で遊んでいたら隣人からうるさいと言われたことがある、隣人のことを考えて子供部屋を2階の東側にした、隣人からじっと見られることがあったので目隠しのため波板を設置した、その後隣人から怒られたことはなく、今は特に問題がない、と買主に対して説明しました。さて、買主が契約後に対象物件を訪れたところ、隣人から「うるさい」「(売主)みたいに追い出したわ。覚悟しいや。」と言われ、警察官を呼ぶ騒ぎとなり、買主は、対象物件に一度も引越すことなく、対象物件での居住を断念することとなりました。裁判(大阪高裁平成16年12月2日判決)では、売主と仲介業者は、隣人に関する説明の際に、警察に相談しているなどの事情を説明せず、むしろ最近では隣人との間で全く問題が生じていないかの如き誤信を生じさせたとして、売主と仲介業者の損害賠償責任が認められました。

この事案は、売主が、建物の不具合(この事案では建物の周辺環境)を隠したいという立場に立たされることが、よくわかる事案です。この売主は、隣人とのトラブルが原因で対象物件の売却を考えたものの、隣人トラブルの内容を正確に説明すると買い手がつかないため、「今は特に問題がない」などと矮小化してしまったのではないかと推測されます。

仲介業者としては、まずは、報告書の記載内容について「西側隣接地の住人の方より、騒音等による苦情ありました」との記載にとどまらず、可能な限り日付などで時期を特定し、隣人からの苦情内容をそれぞれ個別的・具体的に記載する必要性がありました。また、売主が買主に対して、口頭で、最近では隣人との間で全く問題が生じていないかのような発言をした際に、それを訂正する必要性がありました。このように、販売に苦勞する物件については、売主と仲介業者の利害が衝突する危険もありますが、買主からすると重要な情報については、より具体的・個別的に説明していくことが、仲介業者として法律上要求されています。

北海道宅建協会から

相続登記の申請義務化について

令和6年4月1日施行

国では、相続登記の未了等が※所有者不明土地の主要な発生原因であるとして、所有者不明土地の発生を予防する観点から不動産登記法の改正を行い、相続登記の申請が義務化されることになり、令和6年4月1日より施行されます。

所有者不明土地とは

不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地。又は、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地。

全国に所在する所有者不明土地の面積は九州の総面積を超えるとも言われています。



相続登記義務化の概要

相続発生（遺言による場合を含む）によって不動産を取得することとなった相続人は、相続により不動産の所有権を取得したことを知った日から「3年以内に相続登記の申請をしなければならない」とされました。

また、遺産分割協議の成立によって不動産を取得した相続人は、遺産分割協議が成立した日から「3年以内にその内容を踏まえた登記申請をしなければならない」とされています。



申請を怠った場合、過料に処されることも

なお、正当な理由がないにもかかわらず登記申請をしなかった場合は、10万円以下の過料に科されることがあります。

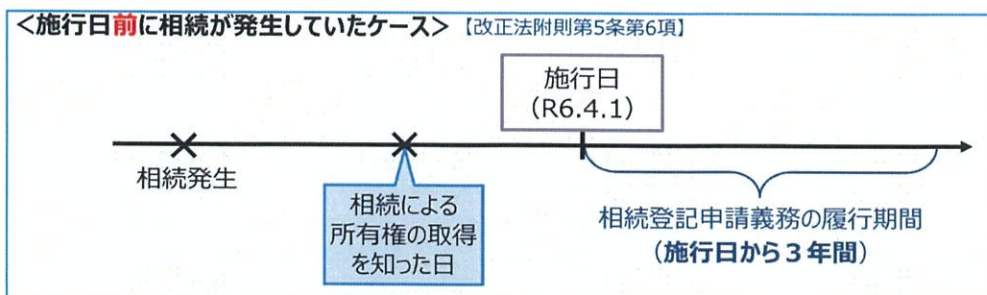
正当な理由の例

- (1) 相続登記を放置したために相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース
- (2) 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース
- (3) 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース など



施行日より前の相続についても申請義務有り

施行日となる令和6年4月1日以前に相続が発生しているケースについても、相続登記の申請義務化の対象となります（3年間の経過措置期間有り）。



「相続人申告登記」が新設される

相続登記の申請義務化にともない、相続人が申請義務を簡易に履行できるようにして、その負担軽減を図るための制度として「相続人申告登記」が新設され、令和6年4月1日より施行されます。

新設 相続人申告登記

- ・ 申出を受けて登記官が職権で登記（単独申出可・申請より簡易）
- ・ 持分は登記されない

* 法定相続分での相続登記によることも可

* 第三者が代位申請したケースは義務履行があったとみなされる

相続人申告登記の概要

相続人申告登記とは、登記簿上の所有者について、相続が開始したことで、自らがその相続人であることを申し出る制度です。

この申出がなされると、申し出した相続人の氏名や住所等が登記されます（なお、この制度は、権利の取得を公示するものではないため、持分までは登記されません）。

相続人申告登記による申請を、相続登記申請義務の履行期間である3年以内に行うことで、申請義務を履行したものとみなされます（但し、相続人全員ではなく登記簿に氏名や住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになります）。

相続人申告登記制度のメリット

- (1) 登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能となる。
- (2) 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申出することが可能。
- (3) 法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要。
- (4) 申出をする相続人自身の戸籍謄本を添付書面として提出することで足りる。

手続きの詳細は法務局又は法務局ホームページで


相続登記申請の手続等の詳細については、全国の法務局又は法務局ホームページよりご確認ください。

所有者不明土地^(※)の解消に向けて、
不動産に関するルールが大きく変わります！
※ 登記簿を見ても所有者が分からない土地の面積は、全国で九州本島の大きさに匹敵するともいわれています


**令和6年4月1日から
相続登記の申請が
義務化^(※)されます！**

※ 正当な理由がなく登記を遅延した場合、10万円以下の過料が科せられることがあります

- 今のうちから、相続した土地・建物の相続登記をしましょう！
今なら、**相続登記の免除措置も、拡大されています**
- 相続の順、遺産分割をちゃんと済ませましょう！
- 登記の手続きは、法務局のホームページをご覧ください
- 相続・登記の専門家への相談も、ご検討ください



新制度について詳しくは、以下の二次元コードか、「法務省 所有者不明」で検索！



法務省民事局
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism


「このお役所窓口で、相続登記の申請ができる場合」
「このお役所、お申し込みができます」

「お役所窓口で、相続登記の申請ができる場合」
「このお役所、お申し込みができます」

「お役所窓口で、相続登記の申請ができる場合」
「このお役所、お申し込みができます」

「お役所窓口で、相続登記の申請ができる場合」
「このお役所、お申し込みができます」

法務省HP



法務省作成パンフレットの一例

※文中の図は、法務省民事局作成資料より引用しています。

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
『RETI0』2023. 秋 No. 131号より

—原状回復工事費用—

原状回復工事が実施されないがその費用を負担する旨
の合意について借主の動機の錯誤が認められた事例

(東京地判令4・3・15 ウエストロー・ジャパン)

貸主と借主の間で、店舗の建物賃貸借契約終了時に、敷金から原状回復工事費用とされる金額を控除する旨の合意がされたところ、実際には原状回復工事が行われなかったとして、借主が、不当利得に基づく返還請求を貸主に求めた事案において、貸主と借主の原状回復費用に関する合意の一部は、借主の動機の錯誤により無効であるとして、その請求を一部認めた事案

1 事案の概要

X(原告:飲食業)とY(被告:賃貸・管理業)とは、平成29年2月27日、Yを貸主、Xを借主として、以下の内容で定期建物賃貸借契約を締結した。

- ・ 契約期間 平成29年4月1日から
令和2年3月31日まで
- ・ 賃料 18万7000円(税別)
- ・ 共益費 3万3000円(税別)
- ・ 敷金 112万2000円
(敷引20万1960円)
- ・ 原状回復に関する回復すべき「原状」とは、原状確認書の仕様どおりとし、内装設備に関しスケルトンに戻す。

Xは、Yに対し、令和元年6月18日、本件賃貸借契約の解約を申し入れ、当事者双方検討の上、同年10月31日が解約日及び退去日とされ、Xは同日までに退去した。

Yは、原状回復費として約134万、その他敷引等合わせた合計約162万から敷金約112万円を充当した残額50万円をXに請求し、Xはこれを支払った。しかし、Yは本件賃貸借契約の終了に伴う原状回復工事を実施せず、内装、造作等が残存したいいわゆる居抜き状態で新たな賃借人に引渡しを行ったため、Xは、

原状回復工事が実施されないのであれば、Xがその費用を負担する旨の合意をすることはなかった。よって、本件合意は無効であり、Yの利得には法律上の原因がないとして、不当利得返還を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Xの動機の錯誤

本件賃貸借契約に定める原状回復義務の内容は、契約条項及び原状確認書の添付書類の文言に基づけば、スケルトンの状態にするというものであったが、本件賃貸借契約については、上記文言に反して居抜きの状態で引渡しがされており、また事後的ではあるものの、同契約終了後の後行賃貸借契約においても、居抜きの状態で引渡しがされた経過がある。このような経過に照らせば、契約当事者間において、賃借人であるXがいかなる場合でもスケルトン工場の負担を負う旨の認識が共有されていたとは直ちに解し難く、少なくともXにつき、居抜きに応じる入居希望者が現れた場合には自身の負担を軽減できる旨の期待を有していたとしても不合理とは言え

ない。

併せて、本件賃貸借契約の条項を見ると、原状回復義務については実際に原状回復工事が実施されることが当然の前提とされていると解され、工事の実施の有無にかかわらず借主が金銭負担をすることを前提とするような内容はうかがわれない。その後の交渉経過に照らしても、Xとしては、自身の原状回復義務の負担を軽減できるかどうかにつき関心を持ち、Yもそれを認識していたが、結局は原状回復工事が実施されるとの前提で交渉が進行し、Yは、令和元年10月9日に原状回復工事代金の見積書を示し、その後同月16日には当事者間で鍵の返還及び退去時請求書の交付が行われた。また、Xは、工事代金額が高額すぎるとの認識の下、Yの担当者に対して減額を求める旨を述べ、また各書面にあえて「受領しました」との手書きを加えており（内容に同意したのではないとの趣旨が理解できる。）、金銭精算につき異議なく承諾をしたような形跡は何ら見当たらない。その後同月23日には本件請求書が作成された。

本件請求書の文言を見ると、「調整値引」との表現により減額が行われているが、この表現自体が原状回復工事の有無にかかわらずXが金銭負担をする旨の内容を直接示すものとは解し難い。そして、他の記載内容は前記の退去時請求書と同様であって、工事の有無にかかわらず金銭精算を要するような内容は何ら見当たらないし、他に原状回復工事が実際に実施されるか否かについて明示的なやり取りは見当たらない。よって、Xとしては、原状回復工事が実施されることを前提として自身の負担につき関心を持っており、かつ、Yはその旨を認識していたと認められる。

以上の点に照らせば、本件合意をするに当たって、Xは、実際に原状回復工事が実施されるからこそ、その費用を負担する旨の動機を黙示に表示しており、その動機が意思表示の内

容となっていたと言うべきである。また、原状回復工事が実施されない場合、Xが本件合意に当たる意思表示をしなかったこと及びそれが社会通念上相当であることは明らかと言うべきである。よって、Xの動機の錯誤が成立する。

(2) 不当利益の算定

本件合意のうち調整値引後の原状回復費に当たる約134万円につき、不当利得が成立する（敷金から敷引、水道代及び電気代を差し引くと、YがXに対して約84万円の返還を要するところ、逆にXがYに対して50万円を支払っている。）。

3 まとめ

事業用賃貸においては、原状回復に多額の費用を要するため、賃貸借契約書で取り決めた内容にそって原状回復を行うのが通例である。しかしながら、本事例では、契約書条項と引渡状態（居抜渡し）の差異、交渉経緯、合意書内容等から「原状回復工事に替えて金銭負担をする」といった合意について借主の動機の錯誤があったとして、貸主へ原状回復費等の返還を命じており、あまり見られない事案として参考にされたい。

同様の事例で、借主が、原状回復義務の履行に替えて同等額の支払をする旨が合意されているとして、貸主の不当利得は無いとした事案（平成29年12月8日東京地裁判決、令和元年10月1日東京地裁判決）がある。原状回復の合意内容については、退去時の紛争を防ぐためにも、具体的に書面に記載し当事者の合意を得ることが肝要と思われる。

（調査研究部調査役）



01 本部 令和5年度第3回宅建協会不動産研修会を開催

研修委員会（宮北秀吉委員長）では、令和5年度第3回宅建協会不動産研修会を2月2日から3月11日にかけて、全道各支部8都市で開催しました。（小樽支部は会場開催を中止し、帯広支部は単独開催）

本研修会は、宅建業者が法令を遵守した業務を適切に行えるよう、年3回開催しております。

毎年、第3回目は各支部が独自にテーマを企画し、今回、札幌、小樽、室蘭、苫小牧、函館、空知、旭川、北見、釧路支部では「宅建業務に必要な建築の基礎知識と関連法規改正の動き」

をテーマに、一般財団法人建築指導センター／恵和建築設計事務所代表の山本明恵氏を講師に迎えて開催しました。

また、帯広支部では「賃貸住宅管理業法について」をテーマに、（一社）全国賃貸不動産管理業協会会長の佐々木正勝氏を講師に迎えて開催しました。

会員の方は研修中にメモを取る姿や、研修終了後に質疑するなど、熱心に取り組んでおられました。宅建協会不動産研修会では各支部の会場開催でのご都合がつかない会員様のた



めに、会員限定で研修動画も公開しております。動画は全宅連サイト「ハトサポ Web 研修」に公開されておりますのでぜひご活用ください。

02 空知 不動産無料相談会を開催

空知支部（川原由匡支部長）では、2月10日（土）滝川市まちづくりセンターみんくるにて、不動産無料相談会を開催しました。

令和6年になって最初の相談会は滝川市での開催となりました。当日は、

土地の処分や空き家の売却を希望する相談などが、一般市民から寄せられました。支部の相談員が適切な対応などアドバイスをしました。



03 室蘭 あれこれなんでも相談会へ参加

室蘭支部（片岡雄也支部長）では、2月10日（土）に室蘭市市民会館において、室蘭東ロータリークラブ主催の「あれこれなんでも相談会」に共催で「無料相談会」を開催いたしました。

同ロータリークラブでは毎年、各分野の職種で活躍するクラブ会員が法律や教育、保険などの悩み事に応じる相談会を企画しており、今年も共催により北海道税理士会室蘭支部、札幌司法書

士会室蘭支部と共に同会場にて「無料相談会」を行いました。

各種専門家が一堂に会して還付申告や登記相談、不動産に関する相談など市民の悩み事の解決に向けてワンストップで対応しました。今年は、主に土地・建物の相続登記と売却相談が多く寄せられ、支部相談員は各専門家と連携し的確なアドバイスをおこないました。

今後も公益事業の一環として同事業



へ継続的に参加し、地域社会に貢献できるよう努めて参ります。

04 苫小牧 令和5年度要望書を苫小牧市へ提出

苫小牧支部（渡邊武志支部長）では、2月16日苫小牧市に対し以下の内容で要望書を提出しました。

- ①空家等解体補助金制度について
- ②相続未登記等の対策について
- ③ラピタス関連情報の共有について

空家等の解体補助金については、空き家等の放置問題の解消につながる制度として、現行の見直しと一層の拡充を要望しました





05

旭川 市民不動産セミナーを開催

旭川支部（吉川裕二支部長）では、2月20日（火）に公益目的事業として、アートホテル旭川において第13回市民不動産セミナーを開催しました。

相続登記義務化によって相続人の責任や手続きがどのように変わるのか、どのような準備や対策が必要なのか

等、セミナーが少しでも一般消費者にお役に立つことを目的として、今年度は司法書士の上村修一郎氏に「相続登記義務化に向けて～知っておくべき事、やっておくべき事～」と題して講演をいただきました。



Information 北海道宅建協会会員の皆さまへ

「取引における紛争予防啓発事業」運用開始のお知らせ

北海道宅建協会では、不動産取引における紛争予防等に役立つ各種情報コンテンツを会員の皆さまに発信することを主な内容とする「取引における紛争予防啓発事業」として、協会ホームページの会員専用ページ内に当事業のサイトを設置し、令和6年4月1日より運用を開始いたします。

【サイトのご案内】

弁護士による法律無料相談（3月1日よりプレスタート）

会員限定。弁護士による法律無料相談が利用できます（事前予約必要）。

取引におけるトラブル事例の紹介

過去に実際に発生した紛争事例をもとにトラブル予防のための注意点を解説します。

トラブル予防上重要な法規定について

取引における紛争を予防する上でとくに重要と思われる法規定についてご案内します。
（法規定を所管する省庁等のホームページ・サイトへのリンク等を掲載）

宅建業に関するよくある質問Q & A

こんなときはどうしたらいい？宅地建物取引業のよくあるご質問をQ & A形式で解説します。

研修会・セミナーのご案内

取引におけるトラブル予防に役立つ各種研修会・セミナーを開催しています。

詳しくは、北海道宅建協会ホームページ
会員専用サイトよりご確認ください。





■協会本部事業報告(令和6年1月～2月)

1月10日	第5回会館建設WG	2月 8日	第8回会館建設WG
1月19日	新入会員実務セミナー担当役員会議		第4回三役・総務財務委員長会議
1月22日	第2回研修委員会		第3回不動産研修会(札幌 9日まで)
1月23日	第8回広報委員会	2月13日	第5回三役・総務財務委員長会議
1月24日	第3回情報提供委員会		第3回不動産研修会(苫小牧)
1月25日	第6回会館建設WG	2月14日	第3回企画事業委員会
1月30日	第4回相談業務委員会	2月15日	第3回不動産研修会(釧路)
	宅地建物取引士法定講習(札幌)	2月19日	第5回総務財務合同委員会
2月 5日	第7回会館建設WG	2月26日	新入会員実務セミナー
	第3回不動産研修会(空知)		

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。

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

正会員: 2,794 準会員: 458 合計会員数: 3,252 (1月末現在)

会員 宅建協会
入退会 情報



入会会員 (R5. 12/1~R6. 1/31)

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)9420	㈱ルネサンスマネジメント	札幌北	石狩(1)9425	(同) A I
札幌中央	石狩(1)9421	住まいる㈱	苫小牧	胆振(1)1063	㈱売吉七
札幌中央	石狩(1)9422	㈱シーザフォレスト	釧路	根室(1)54	㈱番匠伊藤組
札幌西	石狩(1)9429	㈱まちかど事務所	札幌中央	大臣(1)10575	(準)㈱ニッチ 札幌支店
札幌西	石狩(1)9439	ベストリフォーム㈱	札幌南	石狩(4)7140	(準)コア電子㈱ ピタットハウス学園前店
札幌南	石狩(1)9423	㈱リノベクラス	札幌北	石狩(1)9017	(準)豊栄建設㈱ クラシウム
札幌南	石狩(1)9433	ナインプラス㈱	札幌北	大臣(2)9407	(準)㈱ロゴスホーム クラシウム
札幌北	石狩(1)9419	㈱T O B E	北見	大臣(2)9407	(準)㈱ロゴスホーム ロゴスホーム北見
札幌北	石狩(1)9424	㈱エルクリエイト			

退会会員 (R5. 12/1~R6. 1/31)

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)8889	㈱ブレイクアウト	旭川	宗谷(4)44	㈱カユカワ
札幌東	石狩(5)6853	丸善中央建設㈱	旭川	上川(1)1281	未来コンス㈱
札幌東	石狩(1)9113	不動産の暖ホーム	帯広	十勝(3)712	㈱ウィズライフ
札幌西	石狩(9)4224	都市住宅㈱	札幌中央	大臣(2)8116	(準)㈱リブマックスリーシング 札幌店
札幌南	石狩(13)2663	丸光商事㈱	札幌東	胆振(2)999	(準)㈱トマト 千歳支店
札幌南	石狩(8)5086	㈱グリーンストック	札幌東	石狩(1)8709	(準)S I C㈱ エイブルネットワーク 南郷通7丁目
札幌南	石狩(2)8121	㈱建築工房 成蹊	札幌東	大臣(2)8802	(準)㈱ネクスコ東日本トラスティ 北海道事業部
札幌南	石狩(2)8522	栄伸企画㈱	札幌南	石狩(5)6639	(準)ロイヤル通商㈱ トマトハウス平岸店
札幌南	大臣(1)9797	㈱エントランス	札幌南	石狩(3)7934	(準)㈱常口アトム 川沿店
札幌北	石狩(11)3372	札幌ホーム	札幌北	石狩(5)6639	(準)ロイヤル通商㈱ トマトハウス麻生店
札幌北	石狩(3)7572	㈱まりもん	札幌北	大臣(4)7765	(準)㈱ビッグ 新道東店
札幌北	石狩(1)9153	協立産業㈱	札幌北	石狩(3)7934	(準)㈱常口アトム 環状通東駅前店
函館	渡島(6)958	㈱リアルエイト	札幌北	石狩(3)7934	(準)㈱常口アトム 新道東店
函館	渡島(4)1064	㈱ウイットム	苫小牧	胆振(7)755	(準)イーセブン㈱ 苫小牧店
函館	渡島(1)1215	㈱ホクシン	旭川	大臣(2)9283	(準)㈱土屋ホーム 旭川支店稚内営業所
室蘭	胆振(7)746	㈱タナカ			



小樽支部

事務局
北本 純子 嘱託職員
令和6年2月1日付採用



旭川支部

事務局
高橋 章 嘱託職員
令和6年1月1日付採用





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。



人と住まいをつなぎます。

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付してください。 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"/> はい
		少額短期保険代理店をしている	<input type="checkbox"/> はい

【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・規範を遵守し、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