



広報



- 理事会・幹事会の審議から〔3月25日・4月22日開催より〕
- 不動産フェア開催報告～明石支部
- 兵庫宅建版「不動産売買契約書」が新しくなりました
- 堤会長サンテレビ情報番組に出演



水害復旧の進む平福の街並み
(撮影：北山副委員長)
所在地：兵庫県佐用町

売買契約が一旦成立した後に契約内容につき 当事者間の争いがあったが、仲介手数料全部 の請求が認められた事例

(東京地判 平21・1・16 ウェストロー・ジャパン)



事案の概要

原告Xは、不動産売買・仲介等を目的とする株式会社であり、被告Yは、健康寝具の販売等を目的とする会社である。

Xは、平成19年1月頃、Yから依頼を受けて、その所有する目録記載の各不動産の仲介をし、Yは、Xの仲介のもとに、同月31日、株式会社Aとの間において、次のとおりの売買契約を締結した。(以下「本件売買契約」という。)

- ① 売買代金 4,338万円
- ② 支払方法 手付金216万9千円を契約締結時に支払い、残金を平成19年5月31日までに支払う。
- ③ 引渡及び登記手続
平成19年5月31日までに進行。

YはXに対して、本件売買契約の仲介手数料として、142万9千円(消費税込み)を平成19年5月31日に支払う旨約した。

ところが、Yは、Aが本件売買契約の残代金の支払いをしていないところ、Xとの間の仲介契約においては、仲介料の支払いは「残金決済時」とされているから、Xの仲介手数料請求を拒否した。

Yは、Xに仲介を依頼するにあたり目録①記載の土地(以下「本件土地」という。)について、公簿面積による売買であり、実測面積売買ではないこと、そうでなければ、Yは売買に応じられない旨を予め説明した。

Aから送付された売買契約書、重要事項説明書原案には、「第4条(対象面積) 売主及び買主は、本物件の売買対象面積については表記面積とし、実測した面積と差異が生じたとしても売買代金の増減の請求、その他何らの異議を申し立てないものとします。」との記載がされていた。

しかるに、本件売買契約書には「第4条(対象面積) 本物件の売買対象面積は、測量によって得られた面積とします。」と記載されており、また、本件売買契約を締結する際には、Xの担当者Cが契約書・重説書のとおりであると説明をただけで、本件売買契約書本文の読上げを省略し、重説書についても読上げも説明もなかった。

A社は、平成19年5月30日に、「土地現況測量図から約4.11㎡の減少があり、… 売買契約書上の面積の一割もの誤差」を理由に合意解除を申し入れた。

そこで、Yは、A社からの契約解除申入れを受けて、同年6月4日、Xに対し、仲介契約を解除する旨の意思表示をし、Yは仲介料の支払義務を負わないと主張した。

これに対して、Xは、YがXに差し入れた仲介手数料支払約定書に記載された残金決済時とは、単なる仲介手数料の支払時期にすぎないとして、Yに仲介手数料の支払義務があると主張した。

From recent court case

不動産売買を仲介した媒介業者が求めた売主に対する仲介手数料請求について、仲介に係る売買契約が売主・買主間で紛争になり、売主が一定金額を支払う裁判上の和解をした経緯があったとしても、仲介による当該不動産売買契約が一旦成立した以上、また、当該仲介行為に何らかの義務違反もない以上、売主に支払拒絶権はないとして、仲介手数料請求が全部認容された事例（東京地裁 平成21年1月16日判決 認容 ウェストロー・ジャパン）

2

判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示した。

(1) Xが本訴において請求する仲介料請求権は、仲介にかかる売買契約が成立したことにより当然に発生する報酬請求権であり、売買契約締結後に売買当事者に債務不履行等があり、結局売買契約が履行されずに終わったとしても報酬請求権は消滅しないと解される。

XとYとの間で取り交わされた仲介手数料支払約定書には、「残金決済時」に支払いをする旨の記載があるが、これは、通常、売買契約において定まった残金決済時を意味するものというべきであり、別異に解すべき何らの事情も見当たらないから、本件売買契約の残金決済日である平成19年5月31日に仲介料の支払期限も到来するものと解するのが相当である。

(2) 次に、Xに何らかの義務違反があるかについてみるに、本件売買契約のうち、本件土地に関する部分はいわゆる「公簿売買」であって、土地の実測面積に応じて価額を定める「実測売買」（数量指示売買）ではないとみるほかはない。

事前にYに送付された契約書の案文には「第4条(対象面積) 売主および買主は、本物件の売買対象面積については表記面積とし、実測した面積と差異が生じたとしても売買代金の増減の請求、その他何らの異議を申し立てないものとします。」との記載がされており、これが、本件売買契約書においては「第4条(対象面積) 本物件の売買対象面積は、測量によって得られた面積とします。」と変更されてはいるが、そのことから、その有する意味内容が異なるとも解されない。

現に、A社も、契約の白紙解除の申し入れをしたものの、Yに拒否されたので、売買契約は有効に成立していることを前提にYと交渉していた旨を訴状に記載しているところであり、A社の提起した訴えにおいても「実測売買」であることを前提としてはいない。

(3) そうすると、仮に売買契約当日にXのした売買契約書の読上げや重要事項の説明が不十分であって、宅建業法違反の点はあるとしても、公簿売買であるとの点はYの希望どおりなのであり、その説明が不十分な点により、売買契約に無効事由があるということとはできない。

Yは、仲介契約を解除した旨主張するが、仲介報酬請求権は本件売買契約締結によって既に発生しているのであり、本件売買契約に瑕疵がない以上、解除の意思表示によって仲介報酬請求権を消滅させるものではない。

3

まとめ

本判決は、契約が一旦成立した以上、媒介業者の報酬請求権は発生していると判示している点は妥当な判断と言えよう。

ただし、本件は売買契約書の読上げや重要事項の説明が不十分だったという媒介業者の宅建業法違反により生じたものである。宅建業法を遵守することは、紛争防止の観点からは、顧客や取引の相手方の利益のみならず、媒介業者のためでもあることを再認識すべきである。

中古マンションを購入したが、 媒介業者作成の販売用パンフレットの 床面積と公簿面積が異なっていた

【編著：財不動産適正取引推進機構 発行所：(株)週間住宅新聞社】から抜粋

業者が床面積を誤記し説明、 謄本確認などで事前に十分なチェックを

業者の媒介で、中古マンションを購入しましたが、販売用パンフレットに記載されている床面積と重要事項説明の際、説明を受けた公簿面積が異なっていました。業者の責任を問えないでしょうか。
(清水 幸雄、48歳、会社員)

【苦情の内容】

清水さんは、客付業者の媒介で、中古マンションを売主から代金4500万円で買い受けました。

清水さんは、3月10日にパンフレットの送付を受け、3月24日に物件を内覧しました。

本件物件は、公簿面積69.55㎡でしたが、客付業者の担当者Aは、元付業者から提供された資料をそのままパンフレットに誤記して、74.03㎡と記載し、現地でも同様に74.03㎡と説明したうえ、客付業者の不動産購入申込書にも、床面積74.03㎡と記載しました。

なお、売買価格は清水さんの求めで、4750万円から4500万円となり、客付業者の担当者Aは、3月27日に本件建物の登記簿謄本を取りました。

重要事項説明は、翌日、元付業者の担当者Bが、重要事項説明書を1ページ毎に読み上げて、逐次確認する方法で行われました。その際、本件建物の専有部分の床面積について、公簿面積69.55㎡、壁芯面積74.03㎡と説明し、清水さんから公簿面積と壁芯面積の違いについて質問を受け、AとBで回答しました。

清水さんは、重要事項説明書に受領印を押し、売買契約書にも押印して、手付金450万円を支払いました。

清水さんは、翌29日、Aに対し、公簿面積とパンフレットの記載に違いがあることについて電話をかけました。

4月16日、Aはパンフレットの誤記に関して20万円支払うと申し入れましたが、清水さんは再考を求めました。

4月20日、残代金が決済されましたが、手数料の支払は留保されました。

清水さんは、客付業者に対し、本件建物の床面積の数値について適切な重要事項の説明義務を怠ったとして、300万円の損害賠償を求めて提訴しました。

トラブルはこうしておきる



【業者の言い分】

販売用パンフレットの記載は誤りであり、清水さんには迷惑をかけたと思っています。しかし、重要事項説明の時には、正しく説明しており、重要事項説明義務違反はありません。

【相談窓口の考え】

媒介業者には重要事項説明が義務づけられていますが、それは、取引成立前に、当事者に取引の内容および条件について確認の機会を与えて、紛争を未然に防止するためであり、例えば、当事者間の思い違いがあれば、それを明確にし、取引内容の変更・取引の解消等の機会を保障するものであるといえます。

本件パンフレットの誤記は初歩的な誤りで不注意といえ、客付業者は早朝に誤記に気づいて清水さんに説明しておくべきであったといえます。しかし、公簿面積が69.55㎡であることは、重要事項説明時に清水さんに対しても説明がなされており、客付業者に重要事項の説明義務違反があったとはいえないでしょう。

【トラブルの結末】

訴訟の結果、清水さんは、敗訴しました。

参考資料

【公簿面積(内法面積)と壁芯面積】

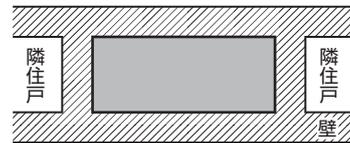
●公簿面積(内法面積)

壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積

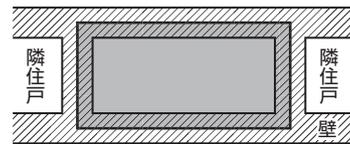
●壁芯(心)面積

界壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積

〈内法面積〉



〈壁芯面積〉

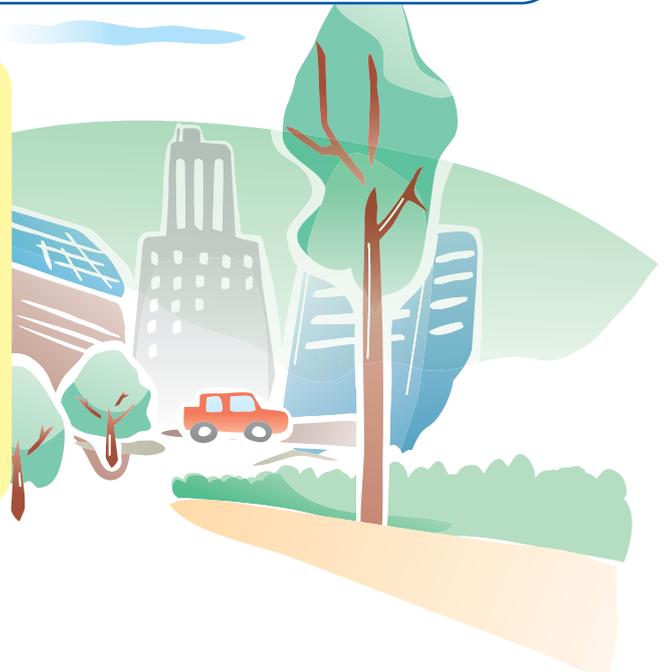


面積算定部分

【トラブルから学ぶこと】

買主にとって、マンションの床面積がどれ程であるかは、最大の関心事です。壁芯面積と公簿面積の取り違えは初歩的なミスであり、記載誤りではすまされない問題です。

本件の場合、重要事項説明では正しく説明したため責任がないと主張しました。しかし、業者としては、資料作成の段階で、登記簿謄本を確認するなど十分チェックし、間違いのないようにする必要があります。



堤会長サンテレビ情報番組に出演

関西経済界の話題や、業界トップへのインタビュー等を中心に放送しているサンテレビ情報番組「経済ジャーナル」(キャスター角野啓子氏 毎週金曜午後10時45分～午後11時00分放送)に堤会長が出演されました。

収録は、4月9日(金)サンテレビ本社会議室で約1時間にわたり行われました。テレビ出演は、サンテレビナイター放送へのスポンサー企業ということで実現したもので、共同事業としてCM放送を行っている大阪宅建協会の岡田会長と共に出演されました。

収録は、キャスターの角野啓子氏との対談形式で行われ、協会が取り組んでいる災害被災地への募金運動や盲導犬協会への寄付などの話題に加え、協会が創立50周年を迎えたことなどが話題の中心となりました。特にワシントン州不動産協会との友好協定が創立50周年を記念して結ばれたことについては、詳しくインタビューされました。

番組の放送は、4月23日(金)に行われました。ノトマークプレートなども大きく映し出され、協会のPRとしても大変効果がありました。



左:大阪府宅建協会 岡田会長 右:兵庫県宅建協会 堤会長



広告媒体社・広告代理店・ 印刷業者・公取綱紀委員 研修会

平成22年3月19日、兵庫県下の広告代理店など広告に携わる会社を対象とした研修会が協会本部7階研修ホールで開催されました。

研修は、大石副委員長が講師になり、「不動産の表示規約及び同景品規約について」が講義形式で行われました。引き続き荒木副委員長を講師に「(社)近畿地区不動産公正取引協議会について」の研修が行われました。

今回参加した広告会社は全部で14社、33名。毎年参加している熱心な会社もありますが、初めての会社もあり、熱心に聞き入っていました。



野村副会長



柴田委員長



荒木副委員長



大石副委員長



司会:久保委員

平成21年度会員業務支援研修会が開催されました

広く会員の業務支援に役立つことを目的に開催してきました「会員業務支援研修会」が平成22年3月18日、神戸市産業振興センターにて開催されました。

今年のテーマは、「不動産競売ビジネス成功法～すぐに役立つ競売物件に関する実務～」。講師は、(有)ワイズ不動産投資顧問代表取締役 山田純男氏。

昨今のビジネスにおいても関心が高まっている不動産競売について、実務に基づいた事例が紹介されました。当日参加した約300人の会員からは、終了後に質問が出されるなど、熱のこもった研修会となりました。



(有)ワイズ不動産
投資顧問代表取締役
山田純男氏

本部・支部事務局研修会が開催されました

支部長・本部支部職員を対象とした研修会が、平成22年3月27日(土)協会本部7階研修ホールで開催されました。

講師に、ビジネスマナー研修やカウンセリングなどでご活躍の(株)ヒューマンラボ代表 瓜生稔氏をお招きし、約2時間行われました。

研修では、「誰もが気持ち良く働ける職場環境づくりをめざし」と題しビジネスマナーとハラスメントに関して学びました。ビジネスマナーとは、『職場で仕事をする上で必要となる礼儀、作法をいい、接客態度には、気配りを感じさせることが重要』とのことでした。職場環境に慣れすぎた為、疎かになっている部分を発見したり、勘違いをしていることが分かったりと充実した内容でした。

また、ハラスメントは、『意識的、無意識的に相手の嫌がることをすること、また嫌がることを相手に強要すること』とあり、最近多いのが、セクシュアルハラスメント、パワーハラスメント、モラルハラスメントということでした。意識的に行っている場合は非常に問題ですが、無意識的に行っているケースもあり、これについては、普段から注意しなければならないことを感じました。パワーハラスメントでは、自殺に追い込まれたケースが紹介され、労働基準監督署が労災認定を行わなかったことから裁判にまで発展し、結果、この自殺を労災として認めた初のケースとなったという事例もありました。判決は、平成19年10月と最近のことでもあり現在のような雇用不安が高まるなかで今後増えてくるケースだと痛感しました。

平日では通常業務がある為このように一堂に会することがかなわない為、土曜日の開催となりましたが、とても有意義な一日となりました。



(株)ヒューマンラボ代表 瓜生稔氏



谷野総務委員長



司会：宮川総務副委員長



髪紫外線対策もお忘れなく

日射が強くなると、気になるのが紫外線。顔や腕など肌への紫外線対策は熱心でも、髪への紫外線対策がおろそかになっていませんか。髪も肌と同じように紫外線のダメージを受けています。これからの季節には、潮干狩りや海水浴など海辺に出かける機会も増えますが、海水の塩分も髪には大敵です。髪についた塩分が脱水作用に似た働きをして髪の内部から大切な水分や脂分が失わせてしまうのです。たとえ髪が直接海水に触れていなくても塩分を含んだ潮風にあたるだけでダメージは大。海から帰ったら、すぐに念入りなトリートメントで保湿をしましょう。もちろん、紫外線が強いのは海だけではなく、標高の高い山や高原は、たとえ気温が低くても紫外線は強いってご存知でしたか？
都会のコンクリートの照り返しもあなどれません。外出時には必ず紫外線カット効果のあるスタイリング剤や帽子を忘れずに。



海で肌が日焼けしてしまったら…



ヒリヒリするようなら水で冷やしてほてりをとり肌やさしい化粧水をたっぷりなじませて応急処置を。しばらくして皮がめくれてきたら化粧水と乳液などで水分と油分のダブル保湿をしましょう。
決して自分で皮をめくったりはしないで。もしも強い紫外線を浴びた直後5分くらいで肌が赤くなったり、炎症を起こしたりするようなら光線過敏症の可能性も。遺伝やアレルギー、薬、化粧品など原因はさまざまですが、おかしいと思ったら一度皮膚科に相談をしてみてください。



広報287号 今月号の表紙

〈水害復旧の進む平福の街並み(撮影:北山副委員長)〉

因幡街道随一の宿場町である佐用町の「平福」です。昨年夏の台風9号で大きな犠牲や被害を出した所なので緊張しながら訪れました。幸い大きな傷跡は感じられませんが、一部石垣の補修中であったり、土壁の修理跡があり、写真を撮った対岸の堤防が一部崩れておりました。街道の裏側になる佐用川沿いには、写真のように川座敷や土蔵群が軒を連ねています。昔ながらのなかなかの街並みでタイムスリップしたようでした。撮影時間は東の山から日が昇った直後です。

あとがき

広報委員長 新谷 勝彦

役員改選の時となりました。私達が担当する広報誌も今号をもって最後となります。この2年間、印刷会社の変更に伴い大幅に紙面の刷新を図りました。更に、今年は協会創立50周年記念誌の作成も加わり本当に多忙な委員会でした。事務局職員にも大変ご苦勞を掛けましたが、委員会メンバーは一致協力し何とか目標を達成できたのではないかと思います。

今後、新メンバーに引き継ぐ事になりますが、新企画にも期待しより良い広報誌の作成をお願いしたいと思います。



あじさい

紫陽花の

八重咲く如く

弥つ代にを

いませわが背子

見つつ思はぬ

(橘諸兄)

墨絵色の街に咲く鮮やかなアジサイの花は、ジメジメうつ
 とうしい毎日を心楽しく癒してくれます。雨にうたれて色
 を濃くするその姿は艶やかで、まさに梅雨の季節の主役とも
 いえますね。しかし、意外にも万葉集にアジサイが登場す
 る歌はたった二首のみ。そのうちの一首が、表題の橘諸兄
 (たちばなのもろえ)が詠んだ「紫陽花の八重咲く如く 弥つ
 代にを いませわが背子 見つつ思はぬ」。これは、紫陽花の
 花が八重に咲くように、いつまでも栄えてください。あなた
 様を仰ぎ見ながらお慕っていますという意味で、おめで
 たい花として詠まれています。しかし、もう一首ではアジサ
 イが人を欺く不実なものだとえとして使われています。
 色が変わりやすく、しかも実を結ばない花なので、こう詠
 まれたのかもしれませんが、数少ない歌の中でまったく正
 反対の意味で扱われているのも興味深いところですね。当
 時のアジサイは、花(実はガクですが)の数が少ない日本原
 産のガクアジサイであったとされ、ちょっと地味なイメージ
 で貴族たちの好みに合わなかったのでしょうか。その後平
 安末期になると、にわかには好まれ歌に詠まれるようになって
 いきますが、それも脇役的な扱われ方。現在のアジサイは、
 品種改良を加えられてすっかり存在感を増し、逆に雨を引
 き立て役になっているような華やかさをたたえていますよね。
 長雨にも負けず健気に咲く姿、見習いたいものです。