

H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.317 2017.7 SUMMER

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会広報誌 【ひょうご宅建プレス】

HYOGO takken press ひょうご宅建プレス Vol.317 2017.7月発行



美しくザンに入った赤身肉のような見た目が、入っさとした内臓肉のサガリ、ハラミの裏側にある横隔膜の一部で、1頭の牛から数kgしかとれない希少な部位。軟らかい肉質で、あっさりながら深い味わいが特長だ。モンゴルの岩塩と粗挽きコショウ、ワサビと、さらに肉の味を際立たせる。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ【神戸編】

上質な肉と丁寧な仕事に、焼き肉ファンが太鼓判! 評判が評判を呼ぶ人気店。



炭の白さと鉄のコントラストが鮮やかで、見るからに美しい「生センマイ」は、丁寧な下処理の賜物。塩やしく、シャキシャキとした歯ごたえに箸が止まらない。

南京町・西安門のすぐ北西にある炭火焼肉店「くにきや」。その味の良さが焼き肉ファンの間で評判を呼び、焼き肉激戦区でも突出した人気を誇っている。

「良い肉を安く提供。焼き肉を食べ慣れている肉好きの方々と、長い付き合いをしています」と語る店主の田中康博さんは、この道二十有余年。長年培った鋭い目利きと技術で、仕入れ、仕込みすべて一人でこなす。

テーブルに着き、まずいただいたのは「生センマイ」。箸の一つひとつが立っているように見えた目も美しい。新鮮そのものの瑞々しさだ。「ホルモンは、鮮度の良さはもちろんですが、どうしても臭いがありますから下処理が大事な

炭火焼肉 くにきや

神戸市中央区元町通3-2-17 TEL.078-393-3050 (休泳曜日)
[営]18:00~23:00(L.O.22:30)、日祝17:30~22:00(L.O.21:30)

んです」。洗いに洗って余分なものを落とし、手間暇かけて丁寧に下処理を施す。臭みは全くなく、シャキリした歯ごたえと、コチュジャンをベースにしたオリジナル・チョジャンの味付けが抜群。あっさりしていて、いくらでも食べられる。好きな人は一人で2~3人前注文するというのも納得だ。

続いて、サシの入りが素晴らしい「サガリ」を味わう。まるで赤身肉のように見えるが、ハラミの裏側についている内臓肉、1頭に2本しかない希少部位で、常時扱っている店は多くないそう。岩塩と胡椒を振って炭火で炙り、ワサビをのせて口に運ぶ。サクッ心地よい歯切れ。肉汁が口いっぱいにあふれ出す。肉の旨味を満喫できる至福の瞬間だ。

メニューは焼き物、生もの系ともに充実。ホワイトボードには「本日のおすすめ」も表示されている。焼き肉好きが、その旨さに太鼓判を押し、リピートを続ける超人気店だけに、来店の際は是非予約を!



南京町・西安門のすぐそば、細い階段を上った2階が店舗。「くにきや」を道から認めた「くにきや」の看板が目印。



6人掛けテーブル4席と4人、卓4席の座敷という、小ぢんまりした店。気が置けない雰囲気、和やかなひとときを過ごせる。



ひょうごの町並み
てくてくさんぽ

定時総会開催

最近の判例から

わかりやすい!!
不動産トラブル解決のポイント

意外と知らない○○
パソコン編

宅建Information

編集後記



広報委員:土井敬介(浜路)

平成28年度から広報委員会に所属となり1年が過ぎました。今までは、読者として何気なしに「HYOGO TAKKEN PRESS」を読んでいたが、広報委員として発行に携わってみて、発行に向けた準備の大変さや、会員

の皆様のために何を掲載すればいいのか等、完成に至るまでの苦労を痛感しております。

会員の皆様が楽しみに待っていただけたような「HYOGO TAKKEN PRESS」を目指して努力して参ります。



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

〒650-0012 神戸市中央区北長狭通 5-5-26 TEL.078-382-0141 FAX.078-351-0164 ■発行人/松尾信明 ■編集人/久保満則

■広報委員会/久保満則(明石)、渡部健一(芦屋・西宮)、青木 隆(但馬)、古川桂二(神戸東)、土井敬介(浜路) URL: http://www.htcr.jp/ E-mail: htk@htcr.jp



HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.317 2017.7 SUMMER

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会誌 【ひょうご宅建プレス】



▶表紙写真:兵庫県公館(神戸市)

Contents

会長あいさつ	1
定時総会開催	2
兵庫宅建Information	4
兵庫県内の不動産動向	9
ひょうごの町並みてくさんぽ	11
最近の判例から	13
兵庫宅建Information	15
不動産広告に関する相談事例	16
たっけんクラウド	17
不動産トラブル解決のポイント	18
意外と知らない〇〇パソコン編	19
会員動態	21
イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ	23
編集後記	23

会長あいさつ



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会
会長 松尾信明

みなさま、こんにちは。

皆様方には、日頃より兵庫宅建の事業活動にご理解、ご協力を賜りまして、心より御礼を申し上げます。また、本日は大変お忙しい中、定時総会にご参集をいただきまして、重ねて御礼申し上げます。

さて、我が国の経済情勢でございますが、皆様方ご承知の様に、アベノミクスが5年目に突入し、雇用と所得の環境は改善をしているとの報道がされております。しかし、個人消費は足踏み状態が長期化し、購買意欲が回復傾向を示さない状態が続いております。

そのような中、兵庫宅建におきましては、優良な住宅の供給と流通の促進を図るため、全宅連と連携をいたしまして、土地住宅税制並びに土地住宅政策の提言活動を行ってまいりました。その結果、不動産関連の各種優遇税制が、向こう3年間延長をされる、このような成果を得ることができました。

また、一方で会員支援事業といたしましては、兵庫宅建株式会社との密接な連携のもと、損害保険会社の総代理店制度の更なる拡充と各種提携事業者との展開を通じて、今年度も利用会員の皆様方には3億5千万円の手数料をお支払することができました。

“地域に笑顔を” “地域に寄り添うパートナー”として、今後も兵庫宅建を更なる、しっかりとした組織に構築していく所存ですので、皆様方には引き続きまして、ご支援・ご協力を賜りますことを心よりお願いを申し上げまして、私の挨拶といたします。

本日は、まことにありがとうございました。

平成29年5月29日 定時総会より

◆宅地建物取引業法の遵守のお願い

～「罰金の刑」で免許取消になる場合があります～

宅建免許の更新前、役員・政令で定める使用人(支店長等)の変更前に、宅建免許の「欠格事由」の該当についてご確認下さい。

宅建免許の更新・変更・新支店を設置する際、「役員」、「政令で定める使用人(支店長等)」が、下記の免許基準の欠格事由に該当していた場合は、**即刻「免許取消」と**なりますのでご注意ください。

例えば、社員が慰安旅行でケンカをしてしまい刑法上の「傷害」により「**罰金の刑**」に処せられた。代表者はそのことを忘れ、その社員を支店長にして新支店開設の変更申請を出したところ「欠格事由」に該当し、支店だけではなく本店の免許が取り消されたケースがあります。

「**罰金の刑**」を処せられたぐらいでとの考えは危険です。

免許更新・役員変更においても、役員、政令で定める使用人(支店長等)が「欠格事由」に該当していないか、更新または変更を行う前に必ず事前確認を行って下さい。**(役員変更等は、変更登記を行う前にご確認願います。)**



【宅建免許の欠格事由(宅建業法第5条 抜粋)】

- 【一】「成年被後見人」若しくは「被保佐人」又は「破産者で復権を得ないもの」
- 【二】(悪質行為等)で免許を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者
- 【三】**禁錮以上の刑**に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
 - 【三の二】この法律(宅建業法)若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に違反したことにより、又は**刑法**第二百四十二条(傷害)、第二百六条(現場助勢)、第二百八条(暴行)、第二百八条の二(凶器準備集合及び結集)、第二百二十二条(脅迫)若しくは第二百四十七条(背任)の罪、若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、「**罰金の刑**」に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
- 【四】免許の申請前五年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者
- 【五】宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者
- 【六】営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの
- 【七】**法人でその役員又は政令で定める使用人**のうちに第一号から第五条までのいずれかに**該当する者のある(雇用している)もの(企業等)**
- 【八】**個人で政令で定める使用人のうちに**第一号から第五条までのいずれかに該当する者のあるもの

◆「第5回兵庫県不動産市況DI調査」の結果について

当協会では、兵庫県の後援のもと、兵庫県不動産鑑定士協会、全日本不動産協会兵庫本部との共同事業として「兵庫県不動産市況DI調査」を実施しました。

この調査は平成29年4月1日時点の不動産市況の現状や将来動向を全県規模で分析したものです。

皆様におかれましては、日々のお仕事の参考にして頂くとともに、今後も半年毎に調査を予定しておりますので、引き続き調査へのご協力を宜しくお願い致します。

調査結果は兵庫県不動産鑑定士協会のホームページで公開されています。
<http://www.hyokan.org/di>



■宅建業法の一部を改正する法律及び関係法令の施行について

平成28年6月3日に公布された宅地建物取引業法の一部を改正する法律が本年4月1日(一部の規程は平成30年4月1日)から施行されていますが、本改正法施行に伴い、営業保証金規則の一部を改正する省令、施行規則の一部を改正する省令、標準媒介契約約款の一部改正、宅建業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)等も平成29年4月1日(一部の規程は平成30年4月1日)から施行されています。なお、関連法令を一元的に掲載したサイトが国土交通省のホームページに掲載されています。



詳細は下記のホームページをご覧ください。

●全宅連ホームページ

<https://www.zentaku.or.jp/useful/law/archive2016/>

●国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html



■全宅連からのお知らせ 「一人暮らしに関する意識調査結果」の公表について

この度、全宅連では、一人暮らしに関するアンケートの調査結果を取りまとめ、公表しています。



調査期間 2017年2月17日～2月23日

調査方法 インターネットアンケート調査

調査対象 日本国内全地域の男女

有効回答数 2,350件

アンケート結果は、
全宅連ホームページにて公開されています。
<https://www.zentaku.or.jp/news/2178/>



■宅地建物取引士証の有効期限を確認しましょう

宅地建物取引士として業務を行うためには、有効な宅地建物取引士証を所持していなければなりません。有効期限が切れている取引士証では、取引士としての業務を行うことは出来ません。また、宅建業者は、専任の取引士の法定数が不足した場合は、2週間以内に補充等必要な措置をとらなければなりません。違反した場合は、宅地建物取引業法違反となりますので、ご注意ください。

※詳しくは協会ホームページ「宅地建物取引士情報」をご覧ください。

宅地建物取引士証を更新するには、都道府県知事の指定する法定講習会を受講する必要があります。兵庫県知事に登録している更新対象者には、取引士証の期間満了日から約4～5ヶ月前頃に封書にて受講申込書を登録されている住所に送付します。

※住所等が変更されている場合は案内が届きませんので、必ず変更登録申請書を提出してください。

■平成29年度 本部主催研修会(宅建業者研修会)日程

開催年月日	会場名	時間	対象支部
平成29年 9月 5日(火)	洲本市民交流センター 洲本市宇原1788-1 電話0799-24-4450	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	淡路
平成29年 9月 8日(金)	姫路市文化センター 大ホール 姫路市西延末426-1 電話079-298-8011	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～午後4時00分	姫路・西播磨
平成29年 9月15日(金)	豊岡市民会館 4階大会議室 豊岡市立野町20-34 電話0796-23-0255	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	但馬
平成29年 9月22日(金)	加古川市民会館 加古川市加古川町北在家2000 電話079-424-5381	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	明石・加古川
平成29年 9月25日(月)	アルカイックホール 尼崎市昭和通2丁目7番16号 電話06-6487-0810	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～午後4時00分	東部4支部
平成29年 9月28日(木)	神戸文化ホール 大ホール 神戸市中央区楠町4丁目2番2号 電話078-351-3535	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～午後4時00分	中部3支部
平成29年10月 2日(月)	加東市滝野文化会館 大ホール 加東市下滝野1369-1 電話0795-48-3007	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	北播磨

【テーマ及び講師】 ①「宅建業者賠償責任保険制度」等について……………講師:富士火災海上保険㈱

②「宅建業法改正により注目される「インスペクション・瑕疵保険」

～瑕疵保険の仕組みと付保物件にかかる税制優遇～……………講師:(株)プランサービス 代表取締役 本島 有良氏

■ヴィッセル神戸を応援しています!

私たちは、ヴィッセル神戸サポートファミリーです。
WE ALWAYS WALK WITH VISSSEL

兵庫宅建は、ヴィッセル神戸サポートファミリーの一員として、ヴィッセル神戸を応援しています。

会員の皆様も是非スタジアムへ足をお運びください。

また、協賛特典として、兵庫宅建の会員の皆様は、ヴィッセル神戸オフィシャルグッズが5%割引で購入ができます。

観戦チケットのプレゼントについては、今後もFAX通信等で募集を行う予定です。

オフィシャルグッズの割引購入に関する詳細は、
協会ホームページに掲載しています。
<http://www.htk.or.jp/topics/member/6608/>



ヴィッセル神戸
サポートファミリーとは

ヴィッセル神戸をファンとしてのみならずヴィッセル神戸の一員として支えている企業・店舗・個人の総称です。「ヴィッセル神戸に関わるすべての人を幸せに」をクラブ理念に掲げ、サッカーをはじめとするスポーツ全般を通じて明るく豊かな地域社会づくり、青少年の健全育成と夢と活気のある街づくりを目指しています。協賛金は主にヴィッセル神戸の選手強化費や地域との交流および支援活動、学校訪問などに活用しています。

■全宅管理 入会キャンペーン実施中

今だけの入会特典!

●「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」
●「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」 ●「入居のしおり」 ●「間取りプレミアム」 ●「ひな形 BANK」

詳細については全宅管理のHPで。
(入会案内・申込書等もダウンロードできます。)
<http://www.chinkan.jp/>



以上、計6点 プレゼント!! (平成30年3月31日までの期間限定)

【問い合わせ先・入会書類送付先】

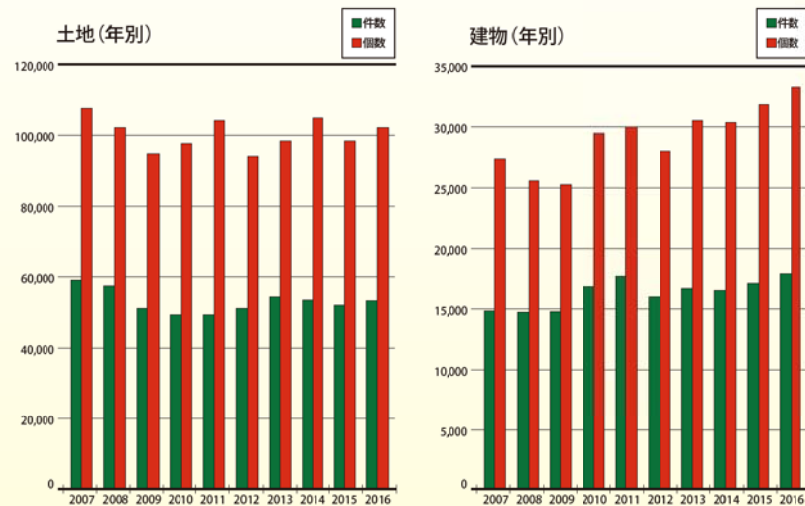
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5F TEL:03-3865-7031

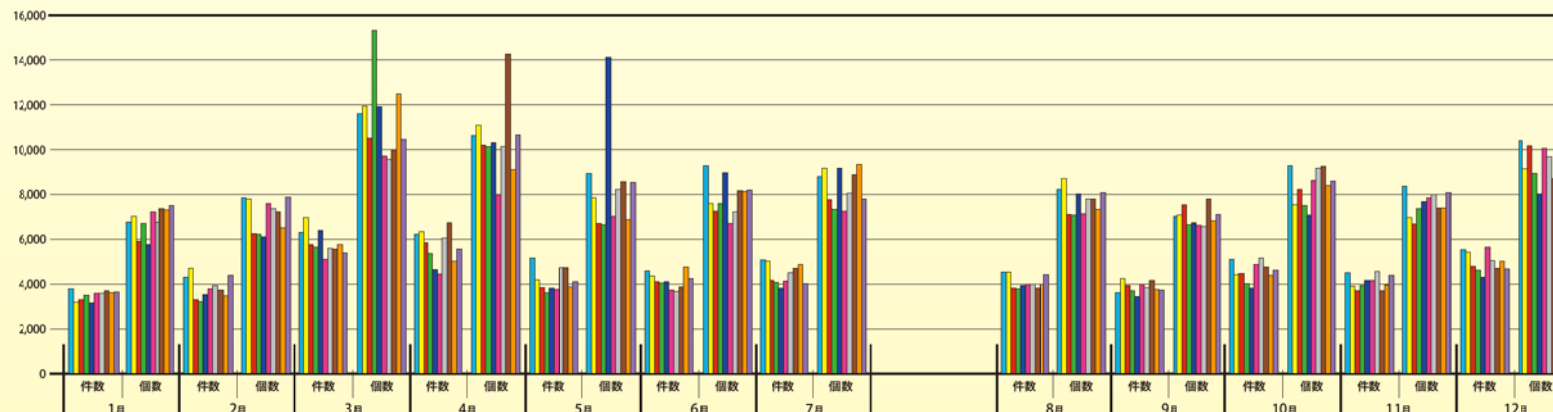
兵庫県内の不動産動向

流通対策委員会から 兵庫県内の売買による所有権移転登記件数及び兵庫県内の市区別土地取引件数(過去10年間)をまとめました。

兵庫県内の売買による所有権移転登記件数



兵庫県内の売買による土地所有権移転登記件数・個数(年・月別)

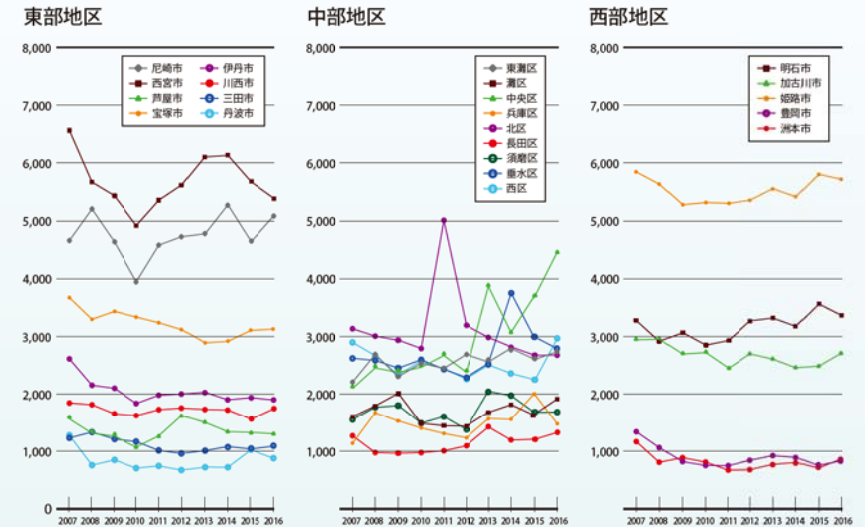


[概要]

2016年の年間登記件数及び個数は、建物が2年連続で増加し、土地も増加に転じた。

市区別土地取引件数では、東部地区の西宮市が2年連続で減少したものの、尼崎市が増加に転じた。中部地区では中央区と西区が大きく増加した。西部地区では減少又はほぼ横ばいのなか、加古川市に増加傾向がみられた。

兵庫県内市区別土地取引件数(年間1,000件超の市区を抜粋)



※国土交通省土地総合情報ライブラリより抜粋した登記情報に基づく取引件数(建物取引件数は公開されていません)

- 法務省「登記統計」より抜粋した登記件数及び個数。地方自治体単位(県単位)で公表されており、市区データは公表されていません。
- 「件数」は申請又は嘱託情報ごと、かつ、登記の目的ごとに1件として計上しています。「個数」は土地の筆数又は建物の個数を計上しています。
- 一つの申請情報で土地及び建物の申請があった場合の件数は、土地に計上しています。
- 敷地権付き区分建物の権利に関する登記の件数は、建物に計上しています。



ひょうごの町並み てくてくさんぽ

【神戸市】
元町エリアに漂う
近代文明の香り

慶応3(1968)年の開港をきっかけに、海外からもたらされた様々な文化を吸収しつつ近代都市に成長していった神戸。そんな成り立ちを物語る建造物などに出合えるのが、港に近い元町から諏訪山にかけてのエリアです。今年は神戸開港150年という記念すべき年。坂道を上り下りしながら、文明開化当時の神戸に思いを馳せてみませんか？

ナビゲーター
榎 彩聖 Profile

- 1996年9月24日生まれ
- 第48期サンテレビガールズ
- 趣味:友達とおしゃべりすること、旅行
- 特技:ピアノ

K O B E C I T Y
開港150年を迎えた神戸は、
今だってエキゾチック！



元町の山手街区で
近代建築ウォッチング

JR元町駅西口を北に出て、生田中学西側の坂道を上ります。真正面に見えるのが「兵庫県公館」。ルネサンス様式の優美な建物は、明治35(1902)年に兵庫県本庁舎として建設されたもの。昭和60(1985)年に迎賓館として整備され、内外からの賓客の接遇や重要な県政会議、式典などに利用されているそう。館内には県政の歩み等を紹介する「県政資料館」も併設されていて、こちらは自由に見学することができます。

赤レンガが美しい栄光教会を右手に見ながら、さらに北へ、左手の立派な門が、神戸では珍しい日本庭園「相楽園」の入り口。池泉回遊式庭園で、ツツジが有名です。北野から移築した異人館・旧ハッサム邸や、レンガ造りの重厚な厩舎といった西洋建築も見逃さないで！

七神仏に願かけできる
極彩色のパワフルスポット

相楽園東の坂をどんどん上れば、突き当りは「諏訪山公園」。夜景のビュースポットとして知られるヴィナスブリッジは公園の高台にあります。山麓の「花と緑のまち推進センター」では、咲き誇る花を眺めながらのひと休みがお勧め♪

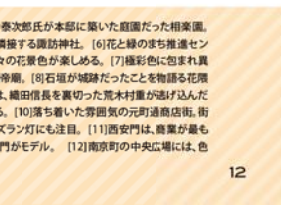
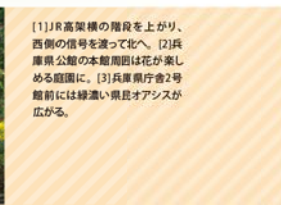
山麓線を西へ、二又路を左にとって坂を下ります。南西に黄色い瓦の建物が…神戸華僑の信仰篤い「関帝廟」です。蜀の武将・関羽など七神仏を祀るこの廟は、赤・青・黄色と極彩色に彩られ、これぞ中国！圧倒的な存在感で、いかにも御利益ありそう。案内に従って、中国式の参拝をしてみても？

山手幹線南側の道を東へ、神戸教会先の信号を南に下ります。右手の石垣上が「花隈公園」。450年前に築城された花隈城跡に整備された公園で、桜の名所としても有名です。

いち早く西欧文化を吸収
ハイカラ神戸の原点はここに

JRの高架をくぐると元町通商店街はすぐ。もとは西国街道の一部だったそうで、18世紀末にできた「摂津名所図会」にも「万の商人・酒匠の家多し」と記されているとか。開港後は欧米の文化をいち早く取り入れ、洋服や靴、洋食、洋菓子などを商売が連なっていたといわれています。つまり、ハイカラ神戸はここに始まったというわけですね。現在も、当時の老舗をはじめ歴史を重ねた店が点在。親子世代の顧客が多いのも元町ならではの魅力。

元町通商店街1番街の南には、日本三大中華街のひとつ「南京町」が広がっています。店頭に屋台を設けた店が多く、観光客が食べ歩きを楽しむ姿も。狭い通りは人であふれ、呼び込みの音が賑やかに響く南京町。今、神戸で一番活気のある場所かもしれませんね。



【1】JR高架橋の階段を上り、西側の信号を渡って北へ。【2】兵庫県公館の本館周囲は花が楽しめる庭園に。【3】兵庫県庁舎2号館前には緑豊かな県民オアシスが広がる。

【4】明治時代、小寺孝次郎氏が本部に築いた庭園だった相楽園。【5】諏訪山公園に隣接する諏訪神社。【6】花と緑のまち推進センターでは、四季折々の花景色が楽しめる。【7】極彩色に包まれ異国情緒に溢れる関帝廟。【8】石垣が城跡だったことを物語る花隈公園。【9】花隈城は、織田信長を裏切った荒木村重が逃げ込んだ城としても知られる。【10】落ち着いた雰囲気のある元町通商店街。街区ごとに異なるスズラン灯にも注目。【11】西安門は、商業が最も栄えた北宋時代の門がモデル。【12】南京町の中央広場には、色鮮やかな東屋が。

最近の判例から

▶ 買主が仲介業者を排除して不動産売買をした場合の報酬請求権

不動産売買について、①買主が仲介業者に対して不動産の購入申込書を作成した時点で媒介契約が成立したことを認め、②仲介業者の媒介活動によって本件物件に関する売買契約は成立すべき状態にあったことその他の状況から、仲介報酬請求が認められた事例

東京地方裁判所平成28年8月10日判決

1 はじめに

不動産仲介業者に対し売買の媒介を依頼し、その業者の活動により不動産売買契約を締結できるようになったにもかかわらず、仲介業者を排除して売買契約を締結することによるトラブルは古くから存在します。

本件は、不動産取引の買主が仲介業者を排除して取引をした事例に関するもので、「買主と仲介業者との間の媒介契約が、いつ、如何なる内容で成立したのか」との点を含めて裁判所の判断が示されています。

2 事案の概要

(1) 不動産業者であるZは本件建物について、所有者から依頼を受けて、販売価格3380万円(消費税込)とする売却手続の媒介を行い、東日本不動産流通機構に登録した。

(2) Yは、不動産業を営むXの事務所を訪れ、不動産の購入を検討している旨を述べた。

Yは、Xの案内のもとで、本件物件を2度にわたって内見したうえで、Xの事務所において購入申込書(以下、「本件申込書」という)を作成して交付した。

購入申込書には、「私は、下記記載の不動産を下記条件にてXの仲介で購入の申込を致します。」と記載され、本件物件の表示や売買条件(代金等)が記載されていた。

Xは、Zに対し、本件申込書を交付した。

(3) その後、Yは、インターネット上の情報を得て、本件物件についてZ(売主の委託した仲介業者)と直接に契約すると手数料を要しないことを知った。

そして、Yは、Xに対し、本件物件について媒介手数料を省略したい旨を申し述べて、本件申込書にかかる取引を解消するよう求めた。

これを受けて、XはZに対し、本件物件の購入を取りやめる旨の連絡をした。

(4) YはZに本件物件の購入を申込み、本件建物の売買契約を締結し、代金を支払い、Zの仲介により本件物件を購入した。

(5) XはYに対し、YがXを除いて売主と直接に不動産売買をし、故意に条件成就を妨げたと主張して、X・Y間の不動産媒

介契約に伴う報酬支払合意又は商法512条に基づき、仲介報酬の支払いを求めた。

3 判決の要旨

(1) 媒介契約及び報酬支払いの合意

本件事実経緯に照らして、Yが本件申込書を作成した時点で媒介契約の成立が認められる。

YはXの事務所において本件申込書を作成したものと認められるところ、Xの事務所には、「弊店に於て物件を御紹介申上げた御依頼者間で直接又は間接に契約が成立されても規定の手数料を申し受けます 社団法人東京都宅地建物取引業協会 御客様」と記載された紙面、「1. 国土交通大臣の定めた報酬の額を掲示しております」と記載された紙面、及び、国土交通省告示による「売買又は交換の媒介に関する報酬の額」の上限額が記載された紙面などが掲示されていた。

このような事情に照らして見ると、XとYは、本件申込書を作成した際、本件物件に係る媒介が成約した時に一定額の報酬を支払う明示黙示の合意があったと解するのが相当である。

(2) 報酬の額

Xは本件物件の内見及びZ(売主の委託した仲介業者)との媒介手続に従事したものと認められる上、証拠(Y本人の供述)によると、Yは、Xの媒介によって本件物件を購入した場合には3%程度の報酬を要するであろうことを経験的に認識していたものと認めることができる。

上記その他の事情から、商法512条に基づき、XはYに対し、本件物件代金(消費税部分除く)の3%程度である100万円の報酬請求することができる。

(3) 買主による媒介契約の成就の妨害

Yは本件物件の内見を行った後、売買価格を3800万円(消費税込み)として保険物件の購入を申し込み、これをXがZ(売主の委託した仲介業者)に媒介し、その後、Yは直接に(Xを除いて)Zの媒介によって同額で本件物件に係る売買契約を締結した。

以上から、Xの媒介活動によって本件物件に関する売買契約は成立すべき状態にあったところ、YはXに対する媒

介報酬の支払いを免れるべく、Xの媒介による売買契約の成立を妨げたものといえる。

4 本件判決の意義

本件同様に仲介報酬を免れるために直接取引をした場合について、最高裁判所45年10月22日判決などの多くの判例が民法130条を根拠に報酬請求を認めています。

媒介契約においては、本来は、仲介業者の媒介により売買契約が成立した場合に報酬が発生することになります。

本件のような場合は、最終的には当事者が仲介業者を外して直接取引をしているから、「仲介業者の媒介により」契約が成立したわけではありません。

しかし、民法130条は「当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものみなすことができる」と定めており、本件のような場合はこれにあたると考えられます。

その結果、仲介業者としては、自身が媒介して契約が成立した場合と同様に報酬請求ができることになります。

また、商法512条は「商人がその営業の範囲内において他人のために行為をしたときは、相当な報酬を請求することができる。」と定めており、本判例においては同条が報酬請求額を定める根拠と判示されています(過去の判例も同旨のもの多数)。

なお、売主は仲介業者と国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく媒介契約をすることが通常であり、約款では仲介業者の紹介によって知った相手方と直接取引をしたときには仲介業者は相当額の報酬を請求できる旨定められています。

これに対して、買主の場合は通常、媒介契約書を作成せず購

入の申込をすることが多いと思われます。この場合に、いつ、如何なる内容で、仲介業者と媒介契約が成立したのかは売主の場合よりも不明確です。

本判例は、購入申込書の記載内容(仲介業者の仲介で購入を申し込む旨)や、事務所内の掲示(国交省告示による報酬上限額の記載のある紙面)などの存在、買主自身の仲介手数料に関する認識を根拠に、媒介契約の成立や相当な報酬額を認定しました。

不動産取引を行うにあたって、仲介業者としては、売主の場合は媒介契約書を作成することで報酬請求権を明確化することができますが、買主側に対しても、購入申込を受ける段階で、仲介報酬や金額(基準)の説明、紹介した相手と直接取引をした場合でも報酬が発生することの説明を、書面を交付するなどできるだけ明確な形で行うことがトラブル防止のため重要であると考えられます。



※写真はイメージです。



兵庫県弁護士会
イメージキャラクター
ヒマリオン

執筆者

弁護士 村上英樹 (兵庫県弁護士会所属)

profile

京大学法学部卒業。2000年弁護士登録。2014年4月から1年間、兵庫県弁護士会副会長を務める。企業顧問・法人の倒産処理・破産管財事件のほか、相続・交通事故・不動産・投資被害など民事家事全般を取り扱う。

[神戸シーサイド法律事務所]
〒650-0027 神戸市中央区中町通2丁目1番18号 JR神戸駅NKビル2階 TEL:078-382-0065 FAX:078-371-0827



(公社)全国宅地建物取引業保証協会 手付金保証制度、手付金等保管制度のご案内

手付金 保証制度とは

国土交通大臣指定流通機構(レインズ)に登録した媒介物件に対して買主が支払う手付金を保証協会が手付金保証付証明書を発行して保証するシステムです。

●対象となる取引は

売主・買主ともに一般消費者で物件が流通機構に登録されており、保証協会会員が客付媒介業者となる取引に利用することができます。(但し、当協会が定める規定に基づき保証いたします。)

●保証の期間は

証明書発行から引渡しと所有権移転登記のどちらが終了するまでです。

●保証金を支払うのはどのようなケースか

売買契約がその効力を失ったにもかかわらず、買主が売主から手付金の返還を受けることができなかった場合に保証金が支払われます。(買主が所定の手続きを行う必要があります。)

●保証限度額は

保証限度額は、授受された手付金の額であり、売買価格の20%以内で、1,000万円までが限度額となります。

●保証料は

保証料はかかりません。

手付金等 保管制度とは

業法41条の2に定める手付金等の保管事業を行うことによって、取引の公正を確保し消費者の保護を図るとともに宅地建物取引業の信用向上を図るものです。

●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとする時には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。手付金等保管制度はその一つです。

●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により(公社)全国宅地建物取引業保証協会(地方本部)が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされているので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●保管料は

保管料はかかりません。

●手付金等保管制度は次のものを対象としています。

- ①保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること。(完成物件のみ対象)
- ②申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること。
- ③取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領する金員であること。
- ④受領しようとする金員の合計額(既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額)が売買代金の10%または1,000万円を超える額であること。



不動産広告に関する相談事例

物件の内容・取引条件等に係る表示基準

自動車や自転車による所要時間の算出基準

表示規約の規定の中には、徒歩による所要時間を除いて「1分〇メートル」といった算出基準はありません。これは、徒歩に比べ、自動車や自転車の場合は、走行する環境による影響(例えば、渋滞が慢性化している駅前を走行する場合とほとんど渋滞のない街を走行する場合等)を大きく受けるためです。

具体的には、客観性を担保するため道路距離を記載した上で、実際の走行にかかる時間を記載することになります。(例:「自動車で15分(8km)」)。なお、測定に際しては、当然ながら制限速度など交通法規等を遵守して行う必要があります。

バスによる所要時間の算出基準

バスの所要時間については、徒歩所要時間と異なり、具体的な表示基準はありません。

表示する際には、バス路線のダイヤグラム(運行表)による時間を、バス会社に確認して表示してください。

物件から駅、学校等の施設までの所要時間や道路距離を測る場合の起点と着点

地上駅の場合は、駅舎の出入口を起着点、地下鉄の駅の場合は、地下鉄の出入口(例:A1番出口等)を起着点とすればよいこととしています。なお、大きなターミナル駅等で出入口が複数ある場合は、その出入口の名称(例:「中央口」「南口」「〇番出口」等)を明らかにして表示したほうが望ましいでしょう。学校の場合は原則として、正門までの距離を算出しますが、

登下校時に裏門も開いている場合は裏門でも差し支えありません。また、公園内の通路等を経由した道路距離によって徒歩所要時間を算出することもできますが、通勤・通学の時間帯にも通行できることが前提となります。

中古マンションで専有部分の壁心面積やバルコニーの正確な面積が分からない場合の表示方法

マンションの専有面積は、床面積(建物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積=壁心面積)を表示するのが原則ですが、中古マンションについては、いわゆる内法面積(登記簿に記載された面積)をその旨を明らかにして表示することもできます。従って、お尋ねの場合は、「専有面積/〇〇㎡(登記面積)」

と表示してください。また、バルコニーの面積は登記されていませんから、現地で計測し、そのおおむねの面積が、例えば10.4㎡である場合には、後々、実測よりも狭いなどといったクレームを招かないよう、端数を切り捨てるなど「バルコニー面積/約10㎡」等と表示すればよいでしょう。

「車庫」、「カーポート」、「カースペース」の基準はあるのでしょうか?

車庫とは、自動車を格納するための建物をいい、独立したものと建物の一部を利用するものがあります。カーポートとは、屋根と柱だけの簡単な駐車施設をいいます。

カースペースとは、屋根もない駐車場所(空間)をいい、敷地延長(路地状部分)の土地でその通路に自動車を駐車するような場合は、カースペースと表示してください。



わかりやすい! 不動産トラブル 解決のポイント【賃貸編】

Vol.2

孤独死の発見が遅れたことの説明

Q 内装・設備すべてをリフォームした部屋を気に入り、入居したばかりのAさんから「この部屋では、高齢で身寄りのない前入居者が死亡して2週間くらい発見が遅れ、大騒ぎになったと隣の人から聞いた。重要事項説明書には、そのことは書いていないし説明も受けていない。故意に事実を隠した。説明義務違反だ。説明を受けていたら契約はしていない。他の部屋へ移れるように手配してほしい。できないのであれば契約を解除するので、支払ったお金を全額返すとともに引越費用を負担してほしい。」と抗議の電話がありました。この部屋の前入居者は病気で亡くなったものです。お祓いをしてもらったうえで全面リフォームをしました。自殺ではないので説明は必要ないと判断して、説明しませんでした。説明義務違反になるのでしょうか。

A 病死でも発見が遅れた場合は、説明事項となる

取引物件において「病气」により死亡した人がいることが、その物件に心理的欠陥という瑕疵を生じさせているとはいえませんので、前入居者が病气により亡くなったことは、重要事項として説明をする必要はありません。しかし、発見が遅れた場合には、貸室が汚損されると同時に心理的な嫌悪感が発生し、居住用の部屋としての住み心地を欠く心理的欠陥が生じたと考えられます。そうすると、前入居者が病气により亡くなったことは説明する必要はないとしても、発見が遅れ、貸室が汚損された事実は「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」に該当すると考えられ、重要事項としての説明義務があると考えられます。

本件では、死後2週間放置されていたことから、部屋が汚損され嫌悪感による心理的欠陥が生じていると考えられます。これらの瑕疵・嫌悪感を払拭するためのお祓いとリフォーム工事と思われるが、これにより瑕疵・嫌悪感が完全に払拭できたとはいえません。

仲介に際しては、改装をした理由を説明して入居の判断を求める必要があります。仲介業者が「病气により亡くなっていることとお祓い・リフォームしたことで説明する必要はない」とした判断は適切ではありませんので、説明義務違反があると思われるが、故意に告知しなかったわけではありまないので、故意の不告知(宅建業法47条一号)には当たらないといえます。

わかりやすい! 不動産トラブル解決のポイント【賃貸編】

著者: 村川隆生 発行: 住宅新報社



意外と知らない〇〇



パソコン編 Vol. 02



パソコンは、今や仕事に、遊びに、生活にかかせないモノとなり、多くの人が当たり前のようになっています。でも、皆さん知らないことも沢山あるのでは!? 特に周りが当たり前のように使ってる機能やソフト、用語の場合は、今更聞きづらいのではないのでしょうか? 今回も、そんなパソコンの基礎の基礎を説明させていただきます。

パソコンを利用する際、一番多い理由は、インターネットでホームページを見ることです! 今回は、ホームページの閲覧方法の説明をさせていただきます。

インターネット上でホームページを閲覧するには、Webブラウザを立ち上げる必要があります。Webブラウザには、マイクロソフトの「Internet Explorer (IE)」やグーグルの「Chrome」等が多くの方に利用されています。今回は「IE」を利用して説明していきます。

- 1 まず「Internet Explorer」を立ち上げます。「Internet Explorer」のアイコンをダブルクリックして下さい。
- 2 ホームページが立ち上がります。(※画面上のホームページはMSNのホームページです。)
- 3 閲覧したいホームページを探します。今回は、「兵庫県地建物取引業協会」のホームページを探してみましょう! 下の画像の四角で囲っている「アドレスバー」や「検索窓」に探したいホームページに関連するキーワードを入力します。ここでは「兵庫 宅建」と入力してみました。
- 4 「兵庫 宅建」の検索結果が表示されます。結果一覧より、「兵庫県宅建協会」のホームページを選択し、クリックします。
- 5 「兵庫県宅建協会」のホームページが表示されます。インターネット上には様々なホームページが立ち上がっています。仕事に、生活に、趣味に、是非活用してみてください。

ちょっとマメ知識! 最初に「Internet Explorer」のWebブラウザを立ち上げた際によく見るホームページを表示したいんだけど?

- 1 こんな時には…
今回は「YAHOO! JAPAN」のホームページを設定することになります。Webブラウザで「YAHOO! JAPAN」のホームページを表示します。
- 2 Webブラウザ上部の「ツール」メニューの「インターネットオプション」をクリックします。
- 3 「インターネットオプション」の「全般」タブが開きます。四角で囲っているアドレス(URL)が「YAHOO! JAPAN」のアドレス(http://www.yahoo.co.jp/)になっていることを確認し、「現在のページを使用」をクリックします。

これで設定が完了です。次からは、Webブラウザを立ち上げると「YAHOO! JAPAN」のホームページが表示されます。

最後に 今回は、本当に基礎中の基礎でしたが…。インターネットは欠かせない重要なツールとなっておりますので、ほとんどパソコンを使ったことのない方は、一度、ホームページの閲覧から始めてみてくださいね!



講師

電鉄商事株式会社 DTSコミュニケーションズ
土井 孝純(どいたかよし)

TEL: 078-252-8605

E-MAIL: doi@gokakunin.com

Facebook: https://www.facebook.com/takayoshi.doi