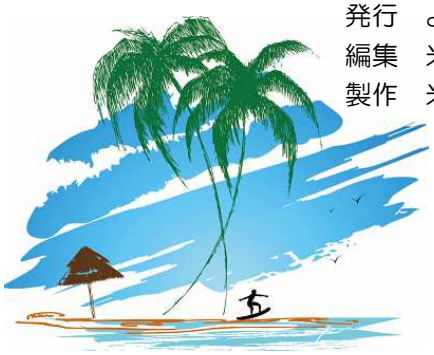
令和4年7月31日発行

# にこにこ新聞

8月号　VOL．203

発行　よねもと不動産
編集　米本　博
製作　米本　文子



## 申込証拠金の授受は売買契約成立にあらず

買主Aは、宅建業者Bに土地建物の購入価格として5000万円を提示したところ、BはAに商談開始のため200万円を申込証拠金として、預託するよう申し入れし、翌日、買主Aは200万円を宅建業者Bに預託しました。

しかし、後に建物改修費に過大な金額が必要と分かり、Aは購入を断念し、預託した200万円を返還するようBに求めたところ、Bは200万円を手付金として受領したとして返還を拒否し、訴訟となりました。

裁判所は、不動産の売買契約では、売買代金が多額になるため、当事者間の合意を明確にする売買契約書を作成するのが通常である。
今回、これを省く理由が見当たらずかつ、Bは宅建業者であり、所定の重要事項説明書を交付しておらずAとBの間で売買契約が成立したとは認められない、としてAの預託金返金請求を認めました。

# 知っててよかった！
## 不動産こんなこと・あんなこと

売買編

**No.21**　自宅を新築するため、不動産会社の仲介で土地を購入したところ、その土地で火事があり死者が出たことが後でわかりました。このことは、売主からも不動産会社からも知らされていません。代金は売主に全額支払い済みですが売買契約を解除したいと思います。可能でしょうか？

宅地建物取引業者が、売買契約を仲介する際は、物件に関する事項や取引条件などの一定の重要事項を説明することが義務付けられています。

重要事項の説明は、買主が取引を行うか否かを決定する材料となる重要な事実についての説明であることから売買契約締結までになされなければなりません。

また、宅地建物取引業者は、その業務に関して、取引の相手方に対し、故意に重要な事項を告げず、または不実のことを告げる行為はしてはいけません。

今回の事例では、買主は、購入した土地で火事があり死亡事故が生じたことの説明を受けていなかったとして売買契約の解除、および仲介手数料の返還を求めています。

そこで、かかる事実が説明義務の対象となるかについてですが、買主の売買契約締結の決定に重要な関わりを持つ事項は、説明義務の対象となることは前述のとおりです。
判例によれば、居住目的で買い受けた物件で火事による死者が出た場合において、一般人であれば購入しないものと判示しています。

したがって火災による死亡事故の事実は説明義務の対象となります。

では、かかる事実を告げなかった仲介業者は、常に説明義務違反の責めを負うのでしょうか。

この点、このような事故の事実は売主から情報提供がない限り、仲介業者の調査により発見するのは困難であり、かかる事実を仲介業者が知っていたか、あるいは容易に知り得た場合のみ、それを告げなかったことが説明義務違反になります。

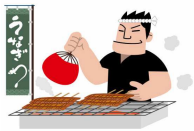
今回の場合、取引の背景が明らかではありませんが、仲介業者が容易に知り得たような事情がなければ、仲介業種に責任はないといえます。

一方、売主については、売買契約に際して、自ら知っている事項であって、相手方が契約を締結するについて重大な関わりをもつ事項は、買主に説明する義務があります。したがって、かかる事実を仲介業者に伝えないことは売主の重大な説明義務違反となります。

今回の場合、あなたは、売主の説明義務違反に基づき売買契約を解除できると考えられます。

hiroじじ物語

# 食わず嫌い




七月二十三日、その日は土用の丑。スーパーの折込チラシはウナギ一色で見ているだけで、うなぎが焼ける香ばしい匂いが漂ってきそうだった。

あゝうな丼が食べたい、丸々一匹乗った特上うな丼が・・・なんて考えていると、不意に「買えばいいじゃない」と背後から妻の声。よくぞ言ってくれた。昔も今もうなぎは高級食材だが、ここ最近はとくに高い。

「いいのか、一匹三千円以上はするぞ」

「たまには贅沢しても罰は当たらないでしょ」

おぉぉ、きょうはずいぶん物わかりがいいなぁ。

「でも、俺はうなぎにするとしても、お前のおかずはどうする?なにか食べたいものがあったら、うなぎ買うついでに買ってきてやろうか?」

「なにかと言われたってもねぇ～。適当でいいわよ」

適当って言われても適当がいちばん困る（怒）

妻はうなぎが嫌い、というより食べられない。小さいころは夏になると夕食に近所の有名なうなぎ屋のかば焼きが出たそうだが、他の兄妹たちが美味しそうに食べる横でひとり漬物と味噌汁をすすっていたそうだ。

うなぎ、どうして嫌いかと聞くと

「ぬるぬるして気持ち悪いし、なんだか生臭そう。小骨もあるし・・・」

間違っていない。わたしもうなぎデビューするまではそう思っていた。

小学生のころだった。母に夕食用のコロッケを買ってくるよう頼まれ近所の商店街へ行くと魚屋が店先でうなぎを焼いていた。もうもうと立ち込める煙、タレの焼ける香ばしい香りは、食べたこともないのに食欲をそそられた。買い物カゴをぶら下げた近所のおばちゃんたちも、その匂いにつられ足を止めるが値札を見て通り過ぎていく。

家に帰ると、母が夕食の準備をしていた。今夜は夏野菜の煮物とみそ汁に買ってきたコロッケである。うなぎ、おいしそうだったよ、と母に言うと、「ふ～ん」で終わり。母は食べ物の好き嫌いが多い人だった。牛肉、鶏肉はダメで魚も食べられるのは限られていた。直接、母に聞いたことはないが、おそらくうなぎもダメだったろう。もっとも、万年金欠病の我が家にうなぎを買える余裕はなかったけど。　こうして、うなぎを食べる機会がなかったわたしは、社会人になるまで食べたいと思うこともなかった。

---

ところが、新入社員一年目の会社の慰安旅行のときだった。楽しみだった夕食はうなぎ料理がメインだった。生まれてこのかた一度も食べたことのないというのに、この旅館はうなぎしかないのか（怒）・・・

しかたなく、野菜の煮付けや食べたくもない小魚の佃煮を食べていると隣りの席の同僚が「お前、うなぎ嫌いなの？こんな美味いもの食べられんとは可哀想だな。なに？一度も食べたことがないって？　じゃあ俺が食べてやるよ。いや、待てよ。その前にひと口だけでいいから食べてみろよ。それで不味いと思うなら俺にくれ」

そこまで言われて食べないのは恥ずかしい。

ええぃ、くそ！　目を瞑って口に入れた。もぐもぐ・・・ん、臭くない。これなら食べられそう。二口目、うまい！　さっきまで緊張で強張っていた顔がゆるんだ。

「ほらみろ。食べてみなきゃ美味いか不味いかわからんだろ。でも余計なこと言わずもらっておけばよかった」同僚は目を細めて笑う。

あれから五十年。いまではすっかり好物になったが、うな丼一人前三千円前後では気安く食べることはできない。そうかといって、しばらく食べないと無性に食べたくなる。とくに食欲のないときはあの香ばしさがなんともいえず箸が進む。

食わず嫌いは損だと妻に言うと「わたしにうなぎを食べよって言うの？ハハハ・・・無理無理！　絶対無理だって！」

妻の食わず嫌いはうなぎだけにとどまらない。ウニ、イクラ、トロ、アナゴ、ヒラメ、カンパチ・etc・・・海の高級品のことごとくが苦手である。

さて、その日、スーパーの魚売り場はうなぎを買い求める人で賑わっていた。解凍したものから店内焼きまで種類は多いが人気はやはり店内焼きだ。三河一色産の特大サイズは見るからに旨そうだが一匹三千三百円もする。先客の老夫婦はいちど カゴに入れたのにまた売り場に戻した。わかるその気持ち。二人で六千六百円だもんね。幸い我が家は一匹だけでいい。こんな日くらいはとカゴに入れレジに向かった。夜、焼き直したうなぎを皿に盛っていると「美味しそうね。ねぇ、うなぎってどんな味がするの？」

答えようのない妻の質問を聞き流し、こんがり焼けたうなぎを日本酒で流し込む。嗚呼、土用丑が毎月あればいいのに。。。。