

# 令和6年度 実務研修会

日 時 令和6年8月22日(木) 午後2時～午後4時30分(受付1時30分より)  
場 所 てだこホール 小ホール

## 次 第

主 管 人材育成委員会  
司 会 人材育成委員

開会の挨拶(3分) 副会長 宮城 康  
主催者挨拶(3分) 会 長 渡久地 政彦  
案 内「賃貸住宅融資等のご案内」

沖縄振興開発金融公庫 融資第3部 住宅融資班 課長 島袋 林紀

講師紹介 (1分) 司 会 伊禮 忠史

### ①事例発表 (3分)

「老朽化した建物の修繕対応」 浦添・西原地区業者会  
事例発表についての助言、指導(20分) ゆあ法律事務所 弁護士 宮國英男 氏  
**(WEB参加者の質疑受付)(約15分間)**

質疑応答(10分)

### ②事例発表 (3分)

「退去・明け渡し請求並びに残置物撤去」 中部地区業者会  
事例発表についての助言、指導(20分) **(※WEB参加者の質疑受付 約15分間)**  
質疑応答(10分)

## ～ 休 憩 ～ (15分)

### ③事例発表 (3分)

「仲介手数料の業者間トラブル」 浦添・西原地区業者会  
事例発表についての助言、指導(20分) **(※WEB参加者の質疑受付 約15分間)**  
質疑応答(10分)

### ④事例発表 (3分)

「特約条項の説明不足によるトラブル」 那覇東地区業者会  
事例発表についての助言、指導(20分) **(※WEB参加者の質疑受付 約15分間)**  
質疑応答(5分)

閉会の挨拶(3分) 副会長 多和田 勝

# 令和6年度 実務研修会

## 〈 事 例 発 表 〉

### ●事例

【老朽化した建物の修繕対応】

【退去・明け渡し請求並びに残置物撤去】

【仲介手数料の業者間トラブル】

【特約条項の説明不足によるトラブル】

●講師： ゆあ法律事務所 弁護士 宮國英男 氏

令和6年8月22日（木）

てだこホール 小ホール

## 賃貸事例①「老朽化した建物の修繕対応」

平成19年1月1日から旧賃貸人Aは賃借人Bへ那覇市松尾の店舗を月額7万円で賃貸。

その後、賃貸人Aは宅建業者の賃貸人Cへ築64年の建物を売却（定期借地権付きの建物のみ）

賃借人Bより賃貸人Cへ下記の建物修繕依頼あり。

1. 室内天井の塗装が黒ずんで剥げてきて室内にポロポロと落ちてくるので、その対策と修繕。

賃借人Bの主張：外壁側面の亀裂により浸水しており、湿気がこもっているのが原因（雨漏り等の漏水はなし）

2. 室内壁面の額列の亀裂補修
3. 室外の軒裏の爆裂によるコンクリート補修

賃借人が造作した看板とデザイン柵等によりはずしてからじゃないと補修工事が行えない状況

4. 補修工事に伴う営業できなかつた場合の営業補償

### <賃貸人Cの対応>

1番の外壁の防水工事は建物維持のために行うものの、漏水もしていない状況で賃貸人がある義務はないと考えている。

また、入居当初に賃貸人Aが賃借人Bの希望により天井の撤去を行ったので、天井がないことが原因で一番の症状が出ている為、賃借人Bの責任もあるのではないかと考えている。しかし、今後の雨漏れの対策として、外壁の防水工事を行う。室内の天井の補修は行わなかった。

2番の室内壁面の補修は建物の築年数を考慮して、今後も起こり得ることなので、使用上問題なければ補修は行わない方向で考えている。

3番の軒裏の爆裂補修は、安全面を考慮して安全に使用できるように補修を予定。ただし、賃借人Bが設置した看板等の造作物は撤去してもらってから修繕に入る条件で交渉。

### 【質問】

- ①室内の補修をした際に補修工事を行った場合に塗料の臭いや補修工事を行うことで営業ができなかつた場合の営業補償を支払わなければならないのか？また、その妥当な金額は？

そういったことを未然に防ぐ契約書の文言等がありますか？

- ②古い建物でどこまでの修繕に対応しなければならないのか？

見た目の問題であれば対応しなくても良いのか？

## 賃貸事例②「退去・明け渡し請求並びに残置物撤去」

これまで普通賃貸借契約で契約をしていた入居者 A が逮捕された。貸室の鍵を借りて来た警察から事情を聞いたところ、貸室内において知人男性に対し威迫行為と暴行を行ったとのこと。

これを受けて連帯保証人 B（入居者 A の兄）に連絡を取ろうとしたところ、電話が通じなくなっていたため、記載された住所に行くと空室になっており、勤務先に確認したところ半月前に辞めて県外に行ったと言われた。  
（その後、連帯保証人 B とは連絡取れず）

入居者 A は被害者（知人男性）から借金しており、これまでも返済を巡って被害者に対し威迫・脅迫行為があったようで、そのやり取りの録音もあったことから、逮捕後、数週間で実刑判決が出て収監されてしまったとのこと。

家主からは賃貸借契約書の第 8 条（禁止又は制限される行為）第 4 項第 7 号に該当するとして、同じく賃貸借契約書の第 11 条（契約の解除）第 4 項の定めに従い、直ちに解約処理ならびに明け渡しを行ってほしいと主張している。

### 賃貸借契約書より抜粋

#### （禁止又は制限される行為）

**第 8 条** 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

**4** 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為及びこれらに準じる近隣に迷惑をかける一切の行為を行ってはならない。

**七** 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること

#### （契約の解除）

##### 第 8 条

**4** 甲は、乙が第 7 条第 2 項に規定する義務に違反した場合又は第 8 条第 4 項第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

### 【質問】

- ①入居者 A に対する解約手続きをどのように行うべきでしょうか？
- ②解約後の明け渡し（残置物撤去ならびに原状回復）についても、どのような手続きを取れば良いでしょうか？
- ③入居者 A を仲介した仲介業者や管理会社に何らかの責任は生じるのか？

## 売買事例①「仲介手数料の業者間トラブル」

令和4年12月ごろA社がアパート売主側（売り手からは手数料なし）、買主側にB社が仲介に入り売買契約が締結されました。

しかしながら前もって仲介手数料は買い手側分を折半と話をしていたにも関わらず、契約後決済場所にて、「出張があるので仲介手数料は戻ってきてからお支払いする」と言われ、数日待っていたがいっこうに支払いがなく催促をしたところ、「売買契約書も重説も弊社が作成したので折半では割が合わない為支払えないと」言ってきた。

納得がいかず内容証明書で請求をしたが、結局折り合いが付かずA社は仲介手数料のうち約40%受け取るという事で終了した。

（A社の主張）

重要事項説明書もA社で作成するように言われほぼ完成させてたが、B社が突然自分で作ると言ってきたこのようなことがおきた。

【質問】

①色んな経緯があるにせよ、結果、契約書や重説を一方の不動産が作成した場合、仲介料金に割合というのが実際に起こるので在るのか？（B社はそこを主張）

②買付証明書を受理した時点で、契約書や重要事項作成の仕事割合と関係なく、いかなる理由であっても仲介手数料は折半するという書面が在れば防げたのか？

（書面の内容に、記入すべきポイントが在ればアドバイスお願い致します）

## 売買事例②「 特約条項の説明不足によるトラブル 」

宅建業者Cは、約120坪の土地を2筆に分けて仲介で販売した。

間口は南向きで東から西へ緩やかに下がっている傾斜地の東側をA号地、西側をB号地として約60坪づつに造成。

その際、A号地とB号地の境界に造成による1メートル程の段差ができた。

先にB号地が成約し、所有権移転登記も済ませた。しかし、その後決済から2週間程たって、買主より「境界に擁壁が必要と設計士に言われた。費用は約150万円らしいがA号地が造るべき擁壁ではないのか？」との苦情が入った。

宅建業者Cは、重要事項説明書の「その他」の欄と売買契約書の「特約条項」の欄とも「A号地とB号地の境界には約1メートルの段差があります。」とだけ記入し説明しており、擁壁工事が必要になる場合の責任と負担の記入及び、説明が抜けてしまっていた。

B号地の買主は上の段にあるA号地が当然に擁壁を造る責任者で、擁壁の所有者となると思い込んでいたようだ。

※補足※

現在A号地は、まだ売れていない。

【質問】

- ① 当方の記入不足による説明不足で起きたトラブルであるが、擁壁工事代金の全額を負担しなければならないのか？
  
- ② 買主が主張する通り、段差のある土地は上の段の土地が擁壁設置責任者なのか？