

令和7年度 実務研修会

日 時 令和7年8月27日(水) 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 大城民夫

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

講師紹介 (1分) 司 会 大城 民夫

①事例発表 (3分)

「 貸店舗の案内と契約内容の認識相違 」 浦添・西原地区業者会
事例発表についての助言、指導(20分) プラザ法律事務所 弁護士 仲里豪 氏
(※WEB参加者の質疑受付)(講師の助言・指導中の約15分間)
質疑応答(10分)

②事例発表 (3分)

「 持ち回り契約トラブル 」 那覇東地区業者会
事例発表についての助言、指導(20分)
(※講師の助言・指導中の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)

「 定期借家契約トラブル 」 宜野湾・中城地区業者会
事例発表についての助言、指導(20分)
(※講師の助言・指導中の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)

「 トイレットペーパーの詰まりによる費用負担 」 中部地区業者会
事例発表についての助言、指導(20分)
(※講師の助言・指導中の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7年度 実務研修会

〈 事 例 発 表 〉

●事例

【貸店舗の案内と契約内容の認識相違】

【持ち回り契約トラブル】

【定期借家契約トラブル】

【トイレトペーパーの詰まりによる費用負担】

●講師 ： プラザ法律事務所 弁護士 仲里豪 氏

令和7年8月27日（水）

てだこホール 小ホール

事例①【貸店舗の案内と契約内容の認識相違】

【背景】

借主Aさんは、貸店舗を探しており、店舗を管理する不動産仲介業者Cに問い合わせを行いました。しかし、Cの日程が合わなかったため、貸主Bさんが代わりに案内を担当しました。その後、賃貸契約が締結されましたが、契約内容に関する認識の齟齬が発生し、トラブルへと発展しました。

【経緯】

1. 借主Aによる問い合わせ
借主Aは、希望する店舗について宅建業者Cに問い合わせました。
2. 貸主Bによる案内
宅建業者Cの都合が合わず、BがAを店舗案内しました。その際、Bは「現状の状態で貸す」旨をAに説明しました。
3. 案内当日の契約申込み
Aは案内当日にCへ賃貸契約の申込みを行いました。
4. 契約締結

その後、2週間後に宅建業者Cの仲介のもとAさんとBさんの間で賃貸借契約が締結されました。契約書には「現状貸」との記載があり、CもAに対し「現状のまま貸す契約」と説明を行いました。

5. 設備に関する確認と認識相違の発生
契約締結時、AはCに対し「既存の浄化槽は使用可能か？」と質問しました。CはBに確認し「使用可能」との回答を得たため、Aに伝えました。

しかし、契約締結から1週間後、Aは「飲食店の営業には合併処理浄化槽の新設が必要」と主張し、貸主Bに新設を求める形となりました。

6. 譲歩案の提示と説明義務の主張
BはAの主張を踏まえ、大幅な譲歩案を提示しましたが、Aはこれを受け入れませんでした。
さらに、Aは「宅建業者であるCは自分たちが飲食店を計画していることを知っていたなら、契約締結前に合併処理浄化槽の新設が必要である旨の説明をする義務があった」と主張し、説明責任の問題へと発展しました。

【発生したトラブル】

- 契約時の説明と設備の適合性の相違
貸主Bは「現状貸」として案内していたが、Aは契約時に設備の適合性について確認しきれておらず、契約後に追加工事を求める結果となった。

- 貸主Bと借主Aの間での費用負担問題
合併処理浄化槽の新設が必要となり、その費用をどちらが負担すべきかについて意見が分かれ、契約条件の再調整が求められる状況となった。
- 仲介業者Cの説明責任の問題
Cは契約前に設備の使用可否を確認し、Aに「使用可能」と伝えたが、Aは「飲食店営業には適さない」と主張し、契約後に追加工事を求めたことで、説明不足があったと指摘した。
Aは「Cが飲食店開業計画を把握していたなら、事前に合併処理浄化槽の必要性を説明すべきだった」と主張し、契約時の情報提供の不十分さを問題視した。

【結果】

- 双方の主張がかみ合わず、受領済みの金員はすべてAに返還し白紙解約となりました。

(質問)

①契約書には「現状貸」との記載をしていたが、宅建業者として既存の浄化槽が「合併処理浄化槽」か「単独処理浄化槽」把握しておく必要があるのか？

事例②【持ち回り契約トラブル】

宅建業者Cは、売主A（一般消費者）・買主B（一般消費者）の土地売買の仲介を行った。

売主Aが遠隔地にいるため、当事者の合意により持ち回りで契約を行うことになり、契約締結の段取りとして、令和7年4月3日に仲介宅建業者Cは買主Bへ、売買契約の締結を先にBから署名押印、手付金100万円（業者預かり）を受領し、3日後に売主Aに署名をもらうことを説明し、Bは契約書へ署名押印と手付金の支払を行った。

しかし、契約日翌日に買主Bが契約をキャンセルしたいと申し出て、「売主Aは契約書に署名をまだしていないから契約は成立していない。白紙にして手付を返還して欲しい」と主張してきた。

【持ち回り契約とは】 -参考-

売買契約は、売主・買主が対面で行うのが一般的ですが、仲介する不動産会社が、売主・買主を別々に訪問して契約書に記名押印をもらい契約を締結する方法を『持ち回り契約』といいます。

売主が何かしらの事情で対面が難しいというケースや、何らかの事情で同席できない場合、仲介する不動産会社が売主・買主宅へ訪問することもありますし、別の日程で不動産会社に来てもらうなど売主と買主が別々に契約を進めます。

（質問）

- 1・仲介業者Cは、買主が押印し手付金も収めており、売主Aが3日後には押印を行う旨を買主Bに説明済のため、契約は成立し手付金を返す必要はないと思っているが、契約は成立しているのか。
- 2・今後このようなことを防ぐ為、売主から署名捺印を先に行う方が良いのか？
また買主から先に進める際、特約に「持ち回り契約のため買主が署名捺印した日が契約成立日とする。後日、売主が署名捺印し買主に交付する」旨の特約を記載した場合は有効になるのか。

事例③【定期借家契約トラブル】

管理業者Cは自社の居住用物件として契約期間2年間(令和4年4月1日から令和6年3月31日まで)定期借家契約を借主Aと締結した。

令和5年12月に貸主Bからエアコンを全世帯取り替えるとの連絡があり、管理会社Cは取替えのため借主Aの部屋に入った際、部屋は足の踏み場もないくらい大量のゴミが散乱していた。

この状態は善管注意義務に違反しているとAへ警告し、満了後の再契約は難しいとお話した。

また、周りの入居者にも異臭等で迷惑をかけるのではないかと懸念し、管理会社Cとしては借主Aと再契約をするのは難しいと考えている。

終了通知は6ヶ月前に通知しなかったため、遅れて令和6年1月に終了通知を行った。

(質問)

- 1・令和6年4月～6月に借主より支払われた家賃は「家賃」として受領しても良いのか。
- 2・借主が令和6年6月を過ぎても退去せず裁判を行った場合、その期間(7月以降)の賃料は家賃として受領してよいのか。
- 3・契約書には「乙が明渡しを遅延した時は、乙は、甲に対して、本契約が終了した日の翌日から明渡し完了の日まで賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない」とあるので、損害金として受領したほうが良いのか。
- 4・金員を受領した場合(質問2と3)住むことを認めたことになるのか?
- 5・借主が同意すれば、期間満了により定期借家契約を終了さえせることが可能か?

（定期建物賃貸借）

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

3 第一項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

4 建物の賃貸人は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、建物の賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該建物の賃貸人は、当該書面を交付したものとみなす。

5 建物の賃貸人が第三項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

6 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

7 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

8 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

9 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

事例④【トイレトーパーの詰まりによる費用負担】

賃借人Aは、築30年のアパート（2DK）のトイレが詰まってしまい、管理会社Bに連絡を入れた。

※これまで、このアパートでトイレの詰まりが起こったことはない。

これを受けて管理会社Bは貸主Cへ連絡を取り、当日中に修理を行った。修理業者に確認したところ、詰まりの原因はトイレトーパーとのことで、Aは本島南部にできた外国製品を取り扱う大型店舗のトイレトーパーを使用していた。

アパートの築年数も古いことから修理費用はCが負担し、Aへまた詰まりが懸念されるため外国製の難溶性トイレトーパーを使用しないように口頭で伝えるとともに、アパートの全住人に周知のため通知を行った。

それから3カ月ほどたってから、再度賃借人Aよりトイレが詰まったとの連絡があった。

Aは、口頭と周知文書にて使用しないよう伝えていたにもかかわらず外国製の難溶性トイレトーパーを使い続けていたため、今回の修理費用の支払いをAに請求すると、Aは「周りで同じように使っている人たちでトイレが詰まった人はいない。築年数が古いアパートで、トイレの配管設計が悪いせいだ。」と支払いを拒否している。

賃貸借契約書より抜粋

(契約期間中の修繕)

第10条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用は、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

(質問)

- ① 2回目のトイレ詰まりの支払義務は貸主・借主どちらあるか？
- ② 賃貸契約書に特定のトイレトーパーを使用しない旨を入れることは可能か？
- ③ 仮に、入居前にある特定のトイレトーパーを使用しないよう周知喚起したにもかかわらず、そのトイレトーパーが原因のトイレ詰まりがあった場合の支払義務は借主・貸主どちらにあるのか？