第９回正直不動産勉強会

２０２３年６月２日

【１　資金使途違反（融資契約違反）】

漫画と現実の一番の違いは、若村夫のように悩んだ末に手を出す人は少ないということ。自分がどれだけリスクがあることをしているかが理解できない人のほうが多い。

【２　特定承継人】

他人から個別の権利を承継する者をいい、例えば売買によって所有権を取得する者などがこれに当たる。他人の権利義務を一括して継承する者（包括継承人）に対する概念である。特定継承人は、特別の定めのない限り、被継承人（例えば売買における売主）が有していた債権・債務関係には拘束されない。そこで、例えば区分所有法では、規約および集会の決議は区分所有者の特定承継人に対しても効力がある旨規定して、区分所有者に対する規約・集会決議の拘束力の継続を確保している。

ｃｆ対世効　第三者効

【３　善管注意義務】

売り主が滞納金を入金しなかったことを確認しなかったことで法的義務が発生することはないのか？

仲介をする義務自体は履行しても付随義務違反があるという考え方

ｃｆ不法行為（故意過失により損害が生じること）

過失・・・予見可能性を前提とした結果回避義務違反

時効の問題

教唆（民法７１９条第２項）

【４　重要事項説明書】

不動産売買の時、宅地建物取引士から重要事項説明書を説明されますが、項目が多すぎかつ、全部細かく読むと２時間程かかったりするので、説明を大分省略するケースが多い。また購入者も集中力がもたず、大事な事項も聞いていなかったことで、後々説明を受けていないとクレームがあり、揉めることが多い。

※対処方法！！

・まず重要事項説明書（案）を数日前に送ってもらい、事前に確認、不明点等あれば質問する。問題解決しないまま契約しないこと。

大切な項目として、

１　区分マンションの場合

①　管理費、修繕積立金の滞納の有無。（マンション内で滞納が多い場合は要注意）

②　長期修繕計画の確認及び修繕積立金の値上げ時期

③　駐車場の空き、ペット飼育できるか等

２　戸建ての場合

①　隣地との境界が決まっているか（境界確認書、越境の覚書）

②　近隣との揉め事等過去になかったか

③　上下水・ガス管等が前面道路に埋設されているか

④　前面道路が市道か私道か？幅員は４ｍ以上あるかどうか（セットバックしているか）

３　戸建てマンション共に、ハザードマップの確認必須！

【５　ハザードマップ】

・2020 年 8 月に『水害ハザードマップの説明が義務化』

種類として洪水ハザードマップ、雨水出水（内水）ハザードマップ、高潮ハザードマップがある。

⑴　洪水ハザードマップ

大雨によって河川が増水して、堤防が決壊するなどの氾濫が発生した場合に、浸水が想定されるマップ。

⑵　雨水出水（内水）ハザードマップ

大雨の時に下水管や水路からの浸水が想定されるマップ。（下水管の容量オーバーでマンホールから溢れる。等）

⑶　高潮ハザードマップ

高潮により浸水が想定される範囲（高潮とは台風や発達した低気圧により高波やうねりが発生して、海面の高さがいつもより以上に高くなる現象のこと）※海沿いの物件

※昨今ハザードマップにおいてあまりに危険水域に入っている場合は、売却する際に価格に影響が出てくることもあるので注意が必要。

【６　利益相反】

利益相反とは、簡単に言うと、「どちらかが儲かれば、どちらかが損をする」という関係にあることをいう。

マンション管理組合と管理会社との関係性でいえば、管理会社が儲かればマンション管理組合が損をして、マンション管理組合が得をすれば管理会社が損をする、ということになる。

管理費増額等が適法に総会決議がなされている以上は、法的問題点を追及することは難しいが、国土交通省内で行われている有識者会議では、「区分所有者の利益の追求と管理業者としての企業利益の追求は、立場、目的が異なる上、どちらかを重視すれば他方が損なわれるトレードオフの関係にある」ため、利益相反の問題があると指摘されており、実際に

は、「①マンション管理業者又はマンション管理士が理事会に代わって（廃止して）管理者になる管理方式、②一部の管理組合連合会のように専門家を役員に派遣する方式など、外部の専門家をコンサル・顧問等でなく、管理組合の役員として活用するケースが出てきている」と紹介されている。

【７　通行地役権】

地役権とは、他人の土地を、自己の土地の便益に供することができる権利です。便益に供するとは、平たく言えば、「何らかの役に立てること」であり、その内容は契約によって決めることができます（280 条）。
この場合の他人の土地を「承役地」と呼びます。他の土地の「役に立つこと」を、「承った」土地ということです。
他方、この場合、自己の土地を「要役地」と呼びます。他の土地に「役に立ってもらうこと」が「必要な」土地ということです。

地役権の内容、すなわち、承役地をどのように役立てるかは、当事者の契約で自由に決めることができ、要役地の所有者が承役地を通行することができる権利を設定した場合、これを「通行地役権」と呼びます。
※囲繞地通行権との違い

通行地役権によく似たものに、囲繞地（いにょうち）通行権というものがあります。

囲繞地通行権とは、公道に通じていない土地を所有する者が、この土地を取り囲む土地を通行することができる権利です（民法 210 条 1 項）。
① 合意の有無

囲繞地通行権は、袋地（公道に通じていない土地）が発生した場合、当事者間の合意に関わらず法律上当然に発生します。

他方、通行地役権は、当事者間の合意で発生します。袋地であるか否

かは無関係です。合意さえできれば、隣地を承役地とした通行地役権を設定することも自由です。

② 通行できる範囲

囲繞地通行権では、通行にあたっては囲繞地所有者にとって損害の少ない方法を選ぶ必要があります。

他方で通行地役権の場合、通行できる幅をどのようにするのかは当事者の契約において決定します。

③ 通行料の有無

囲繞地通行権を有する者は、囲繞地所有者に損害を与えた場合に償金を支払わなければなりません。しかし、前述の通りこれは対価ではないので、不払いがあっても囲繞地通行権は消滅しませんし、通行を拒絶することもできません。

他方で通行地役権の場合、民法 280 条は無償を原則としていますが、対価としての通行料の有無や金額については当事者双方が自由に定めることができますので、有償で承役地を利用する合意も可能です。

また契約関係ですから、有償での通行地役権を合意したにもかかわらず、その不払いがあった場合には、地役権の設定契約を解除したり、通行を拒否したりすることが可能です。