

沖縄県土地家屋調査士会 業務研修会

土地家屋調査士が 知っておくべき土地取引について

(公社) 沖縄県宅地建物取引業協会
副会長 宮城 康

目次

- ① 講師プロフィール
- ② 土地売買 業務フロー
- ③ 重要事項の説明義務
- ④ 土地売買における測量とは
- ⑤ これまでの測量事項の流れ
- ⑥ トラブル事例

講師プロフィール

▶ 宮城 康 (みやぎ やすし)

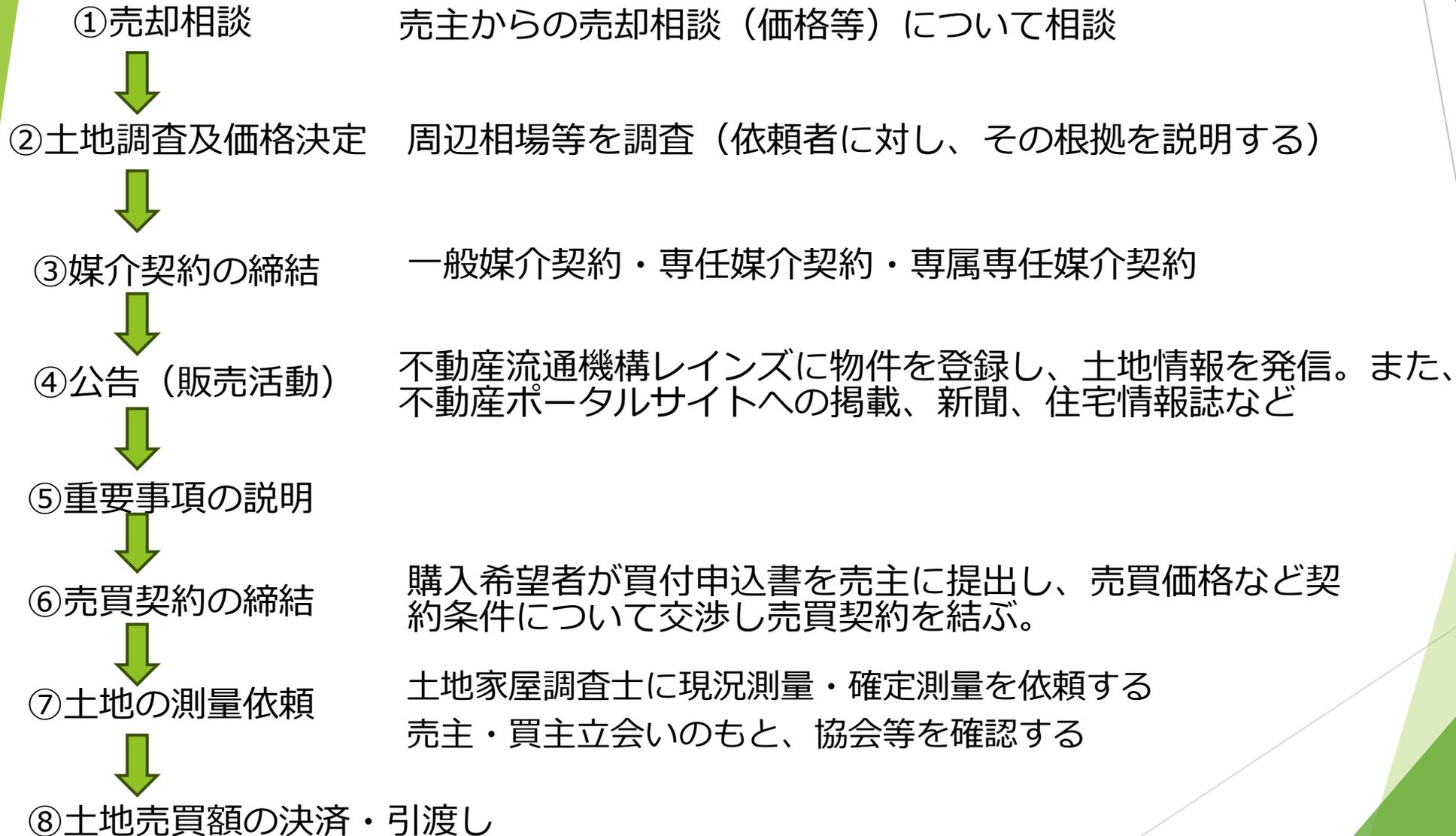
【(有)エメラルド開発 沖縄県知事 (8) 2418号】

昭和59年12月20日	宅建主任者登録 (現：宅建士)	
昭和60年 7月	不動産業者に従事	
平成 2年 6月	(有)エメラルド開発設立 (代表取締役)	
平成14年 6月	(公社)沖縄県宅地建物取引業協会	理事就任
平成20年 6月	//	常務理事就任
平成27年 6月	//	副会長就任
現在に至る		

【その他】

- ・ (一社)全国賃貸不動産管理業協会 理事
- ・ うるま市空き家対策審議委員会 委員

不動産売買(土地) 【業務フロー】



【重要事項の説明義務】

【1】重要事項説明の重要性の高まり

宅地建物取引業者が宅地建物取引士にさせる重要事項説明は、主に買主や借主に対して物件や取引に関して不測の損害を与えない為に行われるものであり、多発される法改正への対応など、その専門性に対する期待が年々高まっている。

従前は、媒介する宅建業者の重要事項説明に誤りがあっても、その説明をした業者や宅建士の賠償責任や行政指導が問題となるにとどまり、売買契約自体の効力に影響を与えることは少ないとの認識だったが、以下の事情から、宅建業者による重要事項説明の誤りは、**売主・買主間の売買契約自体の効力を失わせる**ことに直結する状況にあり、**売主・買主に甚大な被害を与え、それに伴い宅建業者の責任も深刻化することを意識しておく必要がある。**

- (1) 消費者契約法の影響
- (2) 契約不適合責任の影響
- (3) 錯誤の改正の影響

【土地売買における測量とは】

土地、または一戸建てを売買する場合に、土地を測量しなければならないことがあります。

売買契約書では、土地の境界明示を売主の義務として記載しております。しかし、売主が必ず境界を明示しなければならないということではなく、売主としては契約書にかかれた通りの状態にすることが必要となる為、境界を明示せず引き渡すという特約がついていればその通りになります。

しかし、境界未確定のまま取引された土地は、その後土地上や隣地に建物を建てる際に問題が起こる為、売買のタイミングで土地測量を行うのが一般的になっています。

《売買契約書》土地売買契約条項

(測量図の引渡し及び境界の明示)

第3条 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、土地家屋調査士等の有資格者に本物件について測量させ、標記(A)記載の測量図を本物件引渡しのとしまでに買主に交付する。

2 売主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

重要事項説明書

測量に関する部分の記載内容の変化

確定方法	公簿面積による ・ 実測面積による						
実測面積による取引の場合	未実測	実測予定	年	月	日	実測清算：有・無	界標：有・無
	実測済	実測日	年	月	日	／実測面積	m ²

平成18年迄

現在

		所 有	地 番	地 目	登記簿面積	持 分	権利の種類	
(1) 土 地	①		番	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑・ <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地・ <input type="checkbox"/> () 現況 ()	m ²		<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権	
	②		番	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑・ <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地・ <input type="checkbox"/> () 現況 ()	m ²		<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権	
	外 筆 (別紙)			登記簿面積合計		m ²		
	合 計 筆			実測面積		m ²		
	<input type="checkbox"/> 仮換地			<input type="checkbox"/> 仮換地面積		m ²		
	<input type="checkbox"/> 保留地予定地			<input type="checkbox"/> 保留地予定地面積				
	契約対象の 地積の確定	<input type="checkbox"/> 公簿面積による <input type="checkbox"/> 実測面積による → 実測： <input type="checkbox"/> 済・ <input type="checkbox"/> 未済 (実測清算： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)						
	土地に関する 測 量 図	<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照)				※確定測量図とは、すべての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの(官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの)を言います。 ※地積測量図とは、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものですが、確定測量図であるとは限りません。 ※現況測量図、地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは土地家屋調査士にお問い合わせください。	
		<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 (隣地所有者立会い <input type="checkbox"/> 済・ <input type="checkbox"/> 未済) <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照) (隣地所有者立会い予定： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)					
		<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製					
<input type="checkbox"/> その他								

土地に関する測量図

土地に関する 測量図	<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照)	※確定測量図とは、すべての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの(官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの)を言います。 ※地積測量図とは、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものですが、確定測量図であるとは限りません。 ※現況測量図、地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは土地家屋調査士にお問い合わせください。
	<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 (隣地所有者立会い <input type="checkbox"/> 済・ <input type="checkbox"/> 未済) <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照) (隣地所有者立会い： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	
	<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製	
	<input type="checkbox"/> その他 ()		

「現況測量図」しかない場合には、すべて境界が確実に決まっているわけではないということを明確に説明しておかなければならないということになるため、トラブルを回避するために全宅連版のフォーマットで測量図については上記のように記載しています。

【土地に関する測量図トラブル事例】

売買契約の時には確定測量図はなかったが、買主がこれを希望したことから、売主が物件引渡しまでにこれを作成して交付することとし、仲介業者も重説でその旨を説明した。しかし、契約後に隣地所有者の協力が得られず、確定測量図を交付できなかったため、買主は売主の違約であるとして契約を解除し、手付金の返還や違約金の支払いを請求した。

売買契約締結後、残金決済までの間に確定測量図を作成して買主に引渡すという特約を入れるというケースが増えています。しかし、売主に責任がなくとも確定測量図の作成や引渡しができないケースもあるので、仮に作成ができなかった場合に備えて次のような特約を追加し、重要事項でも明記しておきます。

「引き渡し時までに隣地所有者の協力が得られない等、売主の責めによらない、やむを得ない事由により売主が確定測量図を買主乙に交付できなかった場合には本売買契約は自動的に解除となる。この場合には、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。また、買主は売主に対し違約金の請求はできないものとする。」

「売主が確定測量を交付できないことを理由に契約解除まで認めた事例」
(名古屋高判例：元年8月30日)

売主Xが隣地所有者の押印のある確定測量図を交付しない為、買主Yが代金支払いを拒んだところ、Xが、Yの代金支払い義務の不履行を理由に売買契約を解除して違約金を請求した。これに対して、Yは、Xの確定測量図の交付義務の不履行を理由に売買契約を解除して手付金の返還を請求した。

判決として裁判所は、売買契約書に「売主は代金支払日までに隣地所有者等の立会いを得て、資格ある者の測量によって作成された確定測量図を交付する」旨の条項がある以上、売主Xがその義務を履行しなければ買主Yによる契約解除が有効であるとして、Yの手付金返還請求を認め、Xの違約金請求を棄却した。

この裁判では、売主Xは、①現状の測量図も法務局が有効な確定測量と認めており現に分筆登記ができる、②2年前に隣地の前所有者立会のある確定測量図が作成されている、③現に境界紛争は存在しない、といった理由を挙げて、売主の義務として隣地所有者の立会いや署名押印までは求められないと主張した。しかし、裁判所は、現在の隣地所有者の立会いや署名押印を得られないこと自体が物件の商品価値を低下させるのであり、そのリスクを買主が回避しようとする事には合理性があるとして、Xの主張をすべて排斥した。