



# 東尾張支部だより

(公社)愛知県宅地建物取引業協会 東尾張支部  
TEL:0561-52-6977 FAX:0561-52-6976  
尾張旭市東大道町原田2525-5 アスカ3F  
E-mail: mail@higashiowari.com

支部HP

東尾張支部

検索 🔍



支部長 酒井久義

## 支部長挨拶

支部会員の皆様 こんにちは。2年目を迎えました支部長の酒井です。

コロナ禍という不透明な状況が続いている このような時だからこそ、何かと臨機応変な対応が必要になってまいりました。これから1年、役員の方々と共に、目の前にある危機を乗り越えられるよう、会員の皆様に役立つ支部活動を考え、実施していきたいと思っております。どうぞ皆様、ご協力のほど何卒よろしくお願い申し上げます。

## 目次

- 支部通常総会 【報告】 …P2
- 支部企画研修会 【報告】 …P3
- 関連法規 Q&A …P4
- 監査会、不動産無料相談 【案内】 …P5
- 事務局だより …P6

# ・支部通常総会

令和3年4月22日(木) 14:30～ スカイワードあさひ(5階 くすのきホール)  
出席正会員17名・委任状175・合計192 (支部正会員数229名)

## (公社)愛知県宅地建物取引業協会 令和3年度 東尾張支部 通常総会



### 総会開催にあたり

コロナ感染症対策の為、最少人数が出席しての開催となりました。  
会員の皆様にはZOOMで同時配信を行いました。  
ご協力ありがとうございました。

## ・支部企画研修会

令和3年4月22日(木) 15:45～17:30  
スクイワードあさひ(5階 くすのきホール)  
会場での受講者23名(正会員20、準会員3)  
Web受講者89名(正会員77、準会員6、その他6)

講演テーマ:「COVID-19の病態・診断・治療・感染対策」  
講師:三嶋 廣繁 氏(愛知医科大学病院 感染症科・教授(部長) 感染制御部・部長)  
受講形式:ZoomによるWeb研修

コロナ感染症対策の為、会員は原則としてZoom配信視聴による研修受講となりました。



三嶋 廣繁 氏



総会後の懇談会は中止となりました。



- ・Zoom配信という事でPC操作が少し不安でしたが、問題無く受講できました。
- ・感染対策の意識が少し緩んできていたところでしたが、改めてしっかり感染対策を行いたいと思いました。
- ・少し専門的で難しい内容もありましたが、この時期に行う内容として良かったと感じました。  
ZoomによるWeb受講という事で、事務所で安心して受講することができました。

# 民法（債権法）の改正に係る宅地建物取引業法の改正等について教えてください。(1)



令和2年4月1日より、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）が一部の規定を除き、施行されます。債権法の規定については、明治29年の民法制定以来、約120年にわたり実質的な見直しがほとんど行われてこなかったところであり、今般の改正は制定以来の大改正といわれております。債権法における改正事項は多岐にわたりますが、ここでは、主に宅地建物取引業法等の改正に係る部分について解説してまいります。今回は、民法における手付に関する規定の改正に伴う、宅地建物取引業法第39条の改正について解説致します。

手付について、改正前の民法第557条においては、「当事者の一方」が契約の履行に着手するまでは、手付の放棄等により契約の解除をすることができることとされており、文言上、履行に着手した当事者自身による解除についても否定されているようにも読むことができます。しかし、判例においては、同条は、履行に着手した当事者に対する解除権の行使を禁止する趣旨であって、履行に着手していない当事者に対しては、自由に解除権を行使できるとして、履行に着手した当事者による解除を肯定しています。改正後の民法では、こうした判例法理を明文化する形で、「ただし、相手方が契約の履行に着手した後は、この限りで

ない」との文言に改められました。

また、売主の解除条件として、同条は、手付の倍額を「償還」することと規定しており、文言上、解除権を行使するためには手付の倍額の金銭を買主に対して実際に払い渡す必要があるようにも読めるところ、判例では、現実の提供は必要であるものの、相手方が現実に受け取ることまでは不要とされています。これを受け、改正後の民法では、手付の倍額を「現実に提供」することが売主の解除条件となりました。

宅建業法第39条においては、民法第557条の規定が任意規定であり、特約で排除することが可能であることから、消費者の利益保護のため、宅建業者が自ら売主となる場合においては、民法第557条の規定を強行規定とするとともに、宅建業者が受領することができる手付の額を売買代金の額の10分の2以内に制限しています。今般の民法改正を受けて、宅建業法第39条においても、売主である宅建業者が契約を解除できる条件を、手付の倍額を「現実に提供」することとするとともに、「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは」の文言を「ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない」に改正しています。

〈文責：木幡隆介〉

# 監査会報告

令和3年4月2日(金) 支部事務所

出席者 監査(大野祐治氏、深見 朗氏)、正副支部長



令和2年度の事業報告及び収支決算報告をし、大野氏と深見氏の厳正な監査の後、適正であると承認されましたことを報告いたします。

## 不動産無料相談

尾張旭市役所南庁舎2階(市民相談室) 第1水曜日 13時～16時  
瀬戸市役所 新庁舎1階(相談室) 第3木曜日 9時～12時  
宅建協会本部(来会並びに電話(052-523-2103)) 月～金曜日 10時～15時(12～13時休憩)

※上記会場にて開催しておりますが、会場の都合により日程が変更になる場合もあります。

## 編集後記

昨年度は新型コロナウイルスの影響で、様々な行事が中止となり、支部だよりも中止のご案内ばかりとなってしまいました。

愛知県にも緊急事態宣言が発令され、今年度もまだまだ厳しい状況が続きそうです。

皆様とも顔を合わせる機会が少なくなってしまう寂しい限りですが、少しでも明るい話題をお届け出来ればと感じております！

広報委員 トーエー不動産(株) 金谷隆助



愛知宅建版流通サイト「あいぽっぽ」の物件登録がリニューアルしました！あいぽっぽサイトへの物件登録をお願いします！

感染対策を徹底しましょう！

