

平成29年4月16日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

EVER NEWS

連載

- 市街化調整区域について
- 下請代金支払遅延等防止法について

■ 無料相談会のご案内

- 料金のご案内 / 事務所のご案内



vol. 37



エバー総合法律事務所

市街化調整区域について

今回は不動産（土地、建物）の購入を考えている方への注意点として、市街化調整区域を取り上げます。

不動産の販売広告には、たまに非常に安く土地や土地付き建物が販売されていることがあります。安い理由が明確であればよいのですが、対象不動産が市街化調整区域にある場合には、十分に注意しなければなりません。建物を建てられないとか、将来建替えしようと思っても改築ができないという事態にもなりかねません。

通常、土地の利用については、都市計画法に基づいて都市計画を定めており、市街化区域や市街化調整区域を定めることができます（この区分を「線引き」と言います）。市街化調整区域とは、市街化区域から区分された市街化を調整する区域のことを言い、調整の目的は、市街化を抑制して無秩序な市街地の拡大を防ぐことにあります。ですから、法律上の制限が多く、不動産の評価にも影響を及ぼします。行政サイドとしても市街化の抑制をすべき土地ですので、水道、ガス、下水道などのライフラインの整備にも抑制的であり、そのため自分の費用で対応しなければならないことも多いといえます。

この区域の基本的な考え方としては、開発行為は原則として行わず、開発許可のない建築は制限されます。建替えも同様です。ただし、開発行為が許可されれば建築が認められることにはなりますが、開発行為の許可を求めることはかなり大変な作業になり、一般の方には困難です。

過去には、市街化調整区域でも既存宅地（既に建物が建っている宅地ということですが）としての確認を受けた土地では、建築確認を受け建物を建てることのできたので、通常の物件として売買されていました。しかし、平成13年の都市計画法の改正（同年5月18日施行）によってその方法は閉ざされました（改正後も5年間は建築が可能でしたが、既に終了しています）。

開発許可については、都道府県知事、政令指定都市等の長の許可を得なければなりません。それぞれ条例などにより許可基準を定めています。市街化調整区域の場合には、市街化区域とは異なり、用途地域の指定はありませんので、開発許可においてそれぞれの利用目的が限定・特定されることとなります。

土地の売買においては、仲介業者は、重要事項説明書で、市街化調整区域の場合、建物新築や改築に制限を受けることを記載・説明をする必要があります。このような説明を受けずに契約した場合には、消費者契約法による取消、民法により錯誤無効などにより契約を解消することが可能です。

資材置場など建物を建てないで利用する方でしたら支障はないでしょうが（なお農地の場合には注意が必要です）、安いというだけで将来建物を建てようとして購入すると、大変な損失となってしまいます。慎重にご判断のうえ、お悩みの場合にはご相談ください。

無料相談会のご案内

平成29年4月19日(水)、4月25日(火)、5月1日(月)、5月10日(水) のいずれも午後3時から午後6時の間にて、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

下請代金支払遅延等防止法について

この法律は下請業者の代金取得を保護し公正な取引を図るための法律です。同法は下請だけでなく、元請にとってもコンプライアンスとして重要なので、取り上げてみたいと思います。

不公正な取引については独占禁止法（正式名称は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」・以下「独禁法」と略します）が適用されるのですが、元請・下請間の力関係から問題提起（申告）しにくいことや、問題となっている行為が独禁法上の行為に該当するか否かの認定に時間を要するため、実効性をあげるためにこの法律が制定されました。

適用される場面は、物品の製造、修理、情報成果物（プログラム、ソフトウェアなど）の作成、又は役務（運送、ビルメンテナンス、情報処理等）の提供を委託した場合に適用されます。なお、建設業については、この法律ではなく、建設業法に規定され、また国土交通省の建設業法ガイドラインによって下請の保護が図られています。

この法律が適用される元請事業者（以下「親事業者」と言います）と下請事業者の関係については、それぞれの資本金額によって決まります。

(1) 製造、修理委託の場合には、

- ア 親事業者が資本金3億円超の場合には下請事業者は資本金3億円以下（個人も含みます）の場合、
- イ 親事業者が資本金1000万円超3億円以下の場合には、下請事業者は資本金1000万円以下（個人も含みます）、

(2) 情報成果物作成、役務提供委託の場合には、

- ウ 親事業者が資本金5000万円超の場合には下請事業者は資本金5000万円以下（個人も含みます）の場合、
- エ 親事業者が資本金1000万円超5000万円以下の場合には、下請事業者は資本金1000万円以下（個人も含みます）

この法律での親事業者の義務としては、

- 発注書面の交付義務（委託後、直ちに、給付の内容、下請代金の額、支払期日及び支払方法等の事項を記載した書面の交付義務）
- 発注書面の作成、保存義務、
- 下請代金の支払期日を定める義務（下請事業者から

給付を受けてから60日以内）、

- 遅延利息の支払義務（年14.6パーセント。なお給付から60日経過後より利率の適用）があります。

また、親事業者として禁止される行為としては以下の行為があります。

- ① 受領拒否の禁止（下請事業者の責めに帰すべき理由がないのに下請事業者の給付の受領を拒むことの禁止）
- ② 下請代金の支払遅延の禁止
- ③ 下請代金の減額の禁止
- ④ 返品 of 禁止
- ⑤ 買いたたきの禁止（通常支払われる対価に比べ著しく低い下請代金の額を不当に定めることの禁止）
- ⑥ 購入強制、役務の強制利用の禁止（正当な理由がある場合を除き自己の指定する物を強制して購入させ、又は役務を強制して利用させることの禁止）
- ⑦ 報復措置の禁止（中小企業庁又は公正取引委員会に対し、禁止行為を行ったことを知らせたとして、取引停止などの不利益取扱の禁止）
- ⑧ 有償支給原材料等を自己から購入させた場合、支払期日より早い時期に支払わせることの禁止
- ⑨ 割引困難な手形の交付の禁止
- ⑩ 自己のために、金銭、役務などの経済上の利益を提供させることの禁止
- ⑪ 下請事業者に責任がないにもかかわらず、給付の内容を変更させたり、給付をやり直させることの禁止

以上の禁止行為を公正取引委員会が認定した場合には、勧告、検査などの措置を講じることができます。

中小企業庁のホームページによれば平成27年には違反行為の取り締まりのため書面調査を約20万件実施したとすることで、支払遅延や減額の違反行為が全体の約8割を占めているようです。

下請適正取引等推進のためのガイドラインとして、各業種ごとにガイドラインが設けられています（上記ホームページ参照）ので、下請業者の方は参考にしてください。また親事業者に該当する方にとっても違反は事業の遂行や評判に影響を生じます。コンプライアンスという点からも配慮が必要かと思います。お悩みの方はご相談ください。



料金

のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分 3000円プラス消費税

1時間 5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円の場合	32万円プラス消費税

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

事務所

のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

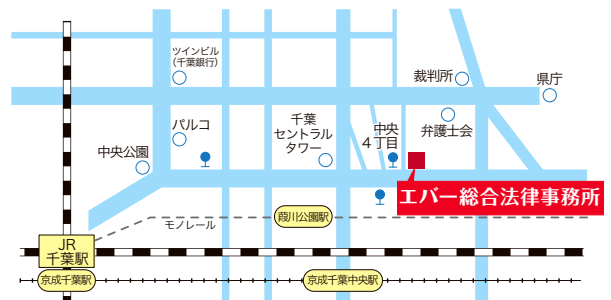
午前9時より午後6時まで

*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



●千葉駅 2 番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
●駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。