

平成22年度の不動産取引に見られる 現状と課題について

調査研究部

平成22年度（2010年度）の不動産市況については、各種施策の効果により首都圏を中心に改善の傾向が見られたもののその他の地域では依然として厳しい状況にありましたが、不動産取引をめぐる状況について、当機構の立場から振り返ってみることとします。

○ 相談事例等から見た不動産取引の課題

平成22年度の当機構に対する相談件数は、9,926件で、昨年より6.3%減少しています（参考－1）。これは、不動産市況の反映や各地の消費生活センター等の充実によるものとも思われますが、近年と同様高い水準を保っており、今後とも不動産取引の適正化を進めていく観点からの取り組みが求められています。照会内容を見ると、売買に係るものが30.5%、賃貸借に係るものが55.5%であり、この傾向は例年と変わっておらず、賃貸借の方に様々な問題が多いことがわかります。売買では、重要事項説明に関するものが依然として多く、契約の解除、瑕疵・欠陥問題がこれに続いており、また、多くの場合これらは複合しています。賃貸借では、原状回復・敷金精算が従前と同様最も多くなっていますが減少してきており、契約の解除、修繕・瑕疵問題、契約の更新がこれに続いていますが、契約の更新は一時に比べ減少しており、さらに騒音等の相隣関係に関するものも多く、これらの点が不動産取引の主要な課題となっています（参考－2）。

（参考－1） 相談件数

	平成22年度	平成21年度	平成20年度
件数	9926	10591	11010
うち 売買	30.5%	30.3%	30.3%
賃貸	55.5%	54.2%	53.5%
その他	14.0%	15.5%	16.2%

（参考－2） 相談内容別割合

	平成22年度	平成21年度	平成20年度
売買			
うち 重要事項説明等	22.3%	21.1%	23.1%
契約の解除	19.5%	20.9%	19.7%
瑕疵・欠陥	18.2%	15.8%	15.9%
賃貸			
うち 原状回復・敷金精算	30.1%	32.1%	36.2%
契約の解除・立ち退き	13.3%	12.8%	11.1%
修繕・瑕疵・欠陥	7.7%	5.8%	7.2%
更新料等	5.8%	5.9%	3.4%

重要事項説明の記載方法・内容、説明・調査義務の範囲は、常に関心の高いところですが、昨年度も、重要事項説明等について、宅建業者等からの相談内容としては最も多くを占めました（参考－3）。特に、取

（参考－3） 宅建業者等からの相談内容別件数・割合

	平成22年度	平成21年度	平成20年度
売買	1209件	1245件	1292件
うち 重要事項説明等	37.6%	34.1%	37.8%
瑕疵・欠陥	16.6%	16.1%	13.2%
契約の解除	7.4%	6.8%	7.4%
賃貸	724件	849件	828件
うち 重要事項説明等	20.7%	17.1%	18.0%
原状回復・敷金精算	18.1%	21.7%	19.7%
契約の解除・立ち退き	9.1%	10.0%	7.9%

引件数の少ない業者等については、重要事項説明の基本的な理解も十分でないことも多く、各業界団体においてもその理解の促進に苦慮されているようです。重要事項説明書の作成と説明のポイント等は研修のテーマとして、毎年繰り返し取り上げられています。

また、インターネットによる情報入手が容易になり、内容も豊富になっていることも影響して、宅建業者による説明内容に消費者が過大な要求や期待をし、宅建業者はそれに対し不動産取引の専門家として、自らの業務の範囲をも踏まえて、明確に説明できていない状況が見られ、この点にも紛争発生の一因があるように考えられます。

このように、重要事項説明等をめぐっては、宅建業法47条1号に関連して「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」に関して説明を要する範囲がますます広がってきているようです。重要事項説明については、平成21年4月の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の「中間とりまとめ」において、「重要事項説明の見直しの必要性と具体的な見直し内容」について報告がされていますが、あわせてこれらの内容の合理化への取り組みが求められています。

説明義務等の関連では、法令の制定・改廃等に注意する必要があります。たとえば、地方自治体が条例を制定するケースで、取引時には広報や自治体のホームページで意見募集や周知がなされており、その後条例が制定され同種・同規模の建築物が建築できないことになるというケース等の相談事例が見受けられましたので参考にさせていただきたいと思えます。

住宅の売買については、相談事例の内容には大きな変化はなく、建物の瑕疵、軟弱地盤、心理的瑕疵(自殺物件、暴力団関係者の居住)、隣地の建築計画、境界紛争、私道の通行等や

掘削等の制限等の課題が挙げられます。

賃貸借関係では、契約締結前のキャンセル、入居者間のトラブル(音の問題)、家賃滞納に伴う問題、賃貸人からの一方的な契約解除・立退き要求への対応、原状回復(敷金精算、クリーニング特約・鍵交換費用等)等の事例が挙げられますが、原状回復の相談事例が一番多く、主要な課題となっています。賃借人からは、入居中の各種不満(隣接住戸の深夜の騒音発生、設備の故障対応等)に基づく相談事例(相隣(騒音)問題、修繕(費用負担を含む)等)が依然として多く見受けられます。また、賃貸人からは、賃借人の家賃滞納への対応について、支払い督促の方法や契約解除の可否等が課題となっていることが見受けられます。また、賃貸住宅契約に関するキャンセルについては、最近の賃貸住宅市況もあり、賃借人からのキャンセルに係るものが多く、賃借人からの預り金の返還等についての相談のほか、賃貸人からの入居直前のキャンセルについての相談も寄せられています。

事例内容からは、借地借家法や原状回復ガイドライン等の基本的知識に乏しい賃貸人や管理業者が紛争の原因となっている面が見受けられ、情報提供の促進や優良な管理業者の育成が必要と感じられました。これに関連し、東京都における賃貸住宅紛争防止条例に係る取り組み(いわゆる東京ルール)は原状回復ルールの周知に効果を上げているのではないかと思います。

なお、賃貸住宅に関するトラブルの背景として、賃貸住宅入居中に賃借人からの修繕(あるいはちょっとした不具合の改善)要望とそれに応じない賃貸人・管理業者という状況が見受けられます。これは、裁判にするほどでもない、あるいは、賃貸人の「なす債務」なので少額訴訟にもなじまないということも

あり、賃借人として不満が溜まっていくことがあるようです。賃借人が自ら修繕を行い費用を賃貸人に請求することも可能ですが、どこまで請求が認められるか不明な点もあります。円滑な賃貸借関係の形成のため注意が必要とされています。

また、賃貸住宅等が賃貸人の破産等により競売される場合、賃借人にとっては敷金等の返還の有無が最大の関心事ですが、他に管理会社が撤退し共用部分の管理に不都合が発生している（電気代の不払い、配水ポンプの停止等）ことについての相談事例がありました。

本年7月の地デジ化終了に向けて、賃貸住宅のテレビ受信設備等に関する相談事例も見受けられますので注意が必要です

気になる事例として、賃貸借契約の更新時期に不動産管理会社から「更新料」の請求とともに「更新事務手数料」を請求されるという相談事例がいくつかありました。更新事務は、一般的には賃貸人から受託している不動産管理事務の一環として行われるものであり、その手数料は基本的には委託者である賃貸人が負担すべきものであることの認識が必要と考えられます。

また、消費者が、もっと契約当事者としての意識を持つべきではないかと思われる例も多く見受けられました。簡単に契約し（賃貸借の場合が多い）ペナルティもなく解約したいというような例、買主の主観的な不快感によるものと認められる事例が見受けられました。また、賃借人の中には入居中の不満を媒介した不動産業者に申し出れば必ず対応するものと誤解している例も見受けられました。今後の検討が必要と感じられました。

なお、投資用マンション販売における悪質な勧誘の相談が見受けられました。これについては、（独）国民生活センターから被害防止のための消費者への情報提供と規制の強化

が要望され、本年1月には国土交通省から該当宅地建物取引業者に対する監督処分も行われました。このような行為は不動産業に対する信用失墜行為とも言えますので、防止のため業界全体での取り組みが必要と考えます。

○ **不動産業界団体等における適正化の取り組み等**

当機構では、不動産業界団体における適正化の取り組み、消費生活センター等の消費者相談の充実等のために、各種研修に対して当機構職員を派遣する等により支援を行っています。たとえば、平成22年度の講師派遣依頼件数は199件、受講者数は36,219名で、昨年より件数で20.6%増加しており、特に消費生活センター等からの依頼が大幅に増加しています（参考－4）。研修内容としては、売買を中心とするものが多いですが、消費生活センター等からの依頼の増加に伴って賃貸に関するもの、売買と賃貸双方を内容とするものも増えています（参考－5）。

(参考－4) **講師派遣依頼件数と受講者数**

	平成22年度	平成21年度	平成20年度
講師派遣依頼件数	199	165	103
うち 消費生活センター等	52	29	14
受講者数(人)	36,219		

(参考－5) **研修内容別件数推移**

	平成22年度	平成21年度	平成20年度
売買	113	102	82
賃貸	35	32	10
売買・賃貸	36	20	5
その他	15	11	6

当機構に対する相談者を見ると、消費者からの相談が最も多くなっていますが、その割合は年々減少しており、一方で消費生活センター等からの相談件数が年々増加しています（参考－6）。また、消費者の当機構への相談

動機を見ると消費生活センターから紹介を受けたという割合がインターネット等を見て知ったという割合よりも多く、また、年々増加しています（参考－7）。これは、消費者による消費生活センター等の認知が進むとともに、多岐にわたる分野の相談に対応せざるを得ない消費生活センターの機能を当機構が補完している状況を示していると考えられます。当機構としては、今後ともこのような役割分担を適切に行っていくよう努めていく必要があると考えています。また、消費生活センター等においては、賃貸借関係は相談も多くノウハウの蓄積があるところも見られますが、一般的には、消費生活センター相談員向けの研修内容は、不動産取引（売買・賃貸借）に関する基本的な知識を内容とするものを求められることが多くなっています。今後は、消費生活センター等においては、不動産トラブル全体に対応できる相談員の育成、より一層の体制の整備が期待されていますので、当機構としても引き続き支援していく必要があると考えています。

（参考－6） 相談者別割合

	平成22年度	平成21年度	平成20年度
消費者	42.8%	46.8%	50.7%
消費生活センター等	20.8%	18.2%	14.5%
業者・業者団体	28.0%	28.0%	28.7%
行政庁	2.2%	2.9%	2.1%

（参考－7） 消費者の相談動機別割合

	平成22年度	平成21年度	平成20年度
消費生活センター等の紹介	75.5%	65.2%	60.3%
インターネットを見て	10.7%	20.5%	22.5%
新聞・雑誌等を見て	3.1%	3.0%	2.6%
知人その他	10.7%	11.3%	14.6%

○ 平成22年度に成立又は施行された不動産取引に関する法律等

不動産取引に関する法律として、平成22

年度は、「改正土壤汚染対策法」が施行（平成22年4月1日施行、土壤汚染状況調査の実施、要措置区域・形質変更時要届出区域の指定等）されました。土壤汚染に関しては、近年関心も高く注意が必要です。その他宅建業者の事務に直接関わるような法改正はありませんでしたが、近年施行された「犯罪による収益の移転防止に関する法律」（平成20年3月1日全面施行、本人確認義務等）、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（いわゆる住宅瑕疵担保履行法）」（平成21年10月1日本格施行、10年間の瑕疵担保責任・保険加入または供託の義務付け）、改正消費生活用製品安全法（平成21年4月1日施行、長期使用製品安全点検制度に関する説明義務・情報提供義務等）などを着実に履行することが求められています。

また、「家賃債務保証業の適正化及び家賃等の取り立て行為規制法案（いわゆる賃貸居住安定化法案）」が昨年の通常国会、臨時国会で継続審議となり、あわせて、賃貸住宅管理業者を対象にした任意の登録制度の創設、賃貸住宅に関するトラブル防止のため原状回復ガイドラインの見直しが検討されています。賃貸居住安定化法案は、悪質な賃料取立て行為の規制等を求める要請に応えた内容となっていますが、他方で「賃料滞納者を一方的に保護している。賃貸人の保護の視点が欠けている。高齢者等の個人賃貸人が多い中、賃貸経営に対する影響が懸念される。」などの批判もあります。賃料滞納者へ支払を求めることは当然の行為であることを踏まえ、賃貸住宅市場が混乱しないようにすることが求められていると考えます。

大阪府が、指導監督基準を策定し、平成23年1月1日から施行しました。首都圏では、1都3県が、平成21年4月から監督処分基準を公開し、処分を受けた業者名等をHP上で

公表しています（なお、国土交通省は平成18年12月に監督処分基準を施行・公開し、平成19年10月には国土交通省ネガティブ情報検索サイトにより「指示処分」以上の宅建業者を公表しています。）が、監督処分基準（各県ともほぼ横並びの内容）を公開しているところが増えてきています。なお、行政庁への来庁相談件数は近年毎年減少してきていますが、監督処分の件数はほぼ横ばいで推移している状況です。

○ 平成22年に示された裁判例の動向

不動産取引をめぐるトラブル事例については、宅建業者にとっては関心の深い項目であり、業界団体の行う研修会でも説明要望の強いテーマですが、ここでは平成22年に示された裁判例について紹介します。（なお、RETIOに未掲載の裁判例については、今後誌上において必要に応じ順次紹介する予定です。）

平成22年1月から12月までに示された不動産取引に関する裁判のうち当機構で把握できたものは175件でしたが、そのうち参考になると思われる52例を示すと次のとおりです。（なお、個々の裁判の結論は、それぞれの事案に即して出されたものであり、注意が必要です。）

(1) 契約の成立、登記

近年認知症の高齢者についての事例が多くなってきていますが、

「司法書士立ち会いの下に作成された公正証書による遺言が認知症により遺言能力を欠き無効（東京高裁平成22年7月15日・判例タイムズ1336号241頁）」とされた事例があります。

また、「実印による印影は本人の意思に基づいて押捺されたものと事実上推定され、同推定が覆らない場合には、売買契約書は真正

に成立したものと推定されることとなるが、実印の印影によるこの事実上の推定は、通常実印は本人が保管し、容易く他人に委ねたりしないとの経験則に基づいているところ、本人自らが売買契約書に押捺したことを認めるに足りる的確な証拠がないとして、本人によって作成されたと認めることはできない（東京地裁平成22年6月28日・ウエストロージャパン）」とされた事例があります。

契約交渉過程における信義則上の義務違反とされる「いわゆる契約締結上の過失」について、

当事者間で「賃貸借契約を成立させるとの強固な合意があったとは認められない」とした上で、当事者の間に「信頼関係が築かれ、契約締結交渉の成熟度が高くなっており、信義則上の注意義務が発生したと認めるまでには至っていなかった（東京地裁平成22年2月26日・ウエストロージャパン）」とされた事例があります。

耐震偽装マンションについて、

「買主の錯誤無効による契約解除を認めた（札幌地裁平成22年4月22日・判例時報2083号96頁）」事例があります。

また、「不動産の所有権が、元の所有者から中間者に、次いで中間者から現在の所有者に、順次移転したにもかかわらず、登記名義がなお元の所有者の下に残っている場合において、現在の所有者が元の所有者に対し、元の所有者から現在の所有者に対する真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を請求することは、物権変動の過程を忠実に登記記録に反映させようとする不動産登記法の原則に照らし許されない（最高裁平成22年12月16日・RETIO 81）」とされた事例があります。

(2) 説明義務・調査義務

説明義務・調査義務についての認識の相違

が、しばしば紛争の原因となっていることは言うまでもないことですが、

このような義務を認めたものとして、

「現況求積図の地形と公図の地形が大きく異なり、登記簿上の面積と現況の面積に違いがあることを認識していたにもかかわらず、これにより生じ得る問題（所有権をめぐる紛争）について何ら説明をしなかった仲介業者に注意義務違反が認められた（東京地裁平成22年3月9日・RETIO 80）」事例があり、

義務を負わないとしたものとして、

「過去に土地上の建物内において皮革を加工する仕事がされていても、その後15年にわたり居住する等特に支障なく土地が利用されてきた場合には、皮革を加工する仕事がされていた旨を説明する義務はない（東京地裁平成22年6月29日・RETIO 81）」とされた事例、

「宅地建物取引業者である被告が埋設物の存在を積極的に調査、探知すべき義務を負っていたともいえない（東京地裁平成22年4月8日・ウエストロージャパン）」とされた事例、

（売買契約の目的物である土地上にあった建物内において、売買3年半前の火災により焼死者が出ていたことに関して）「仲介業者は、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観から認識することができる範囲で物件の瑕疵の有無を調査し、その情報を買主に提供すべき義務を負うが、それ以上に独自に調査して報告すべき注意義務までを負うものではない（東京地裁平成22年3月8日・RETIO 79）」とされた事例、

（建物の消防法違反について、売主の瑕疵担保責任が認められたことに関して）「仲介業者に消防法違反の事実があることを想定すべきであったということではできず、売主から提供を受けた情報の他にも積極的な調査義務

があったということではできない（大阪地裁平成22年3月3日・RETIO 78）」とされた事例があります。

(3) 周辺環境（いわゆる迷惑施設・嫌悪施設等）、近隣問題（いわゆる迷惑行為）

不動産の売買・仲介に当たって、いわゆる迷惑施設・嫌悪施設をどのように考えるかについて、頭を悩ませている方が多いと思いますが、

葬儀場について、

「葬儀場の建設に当たって各種の措置を講じていることを考慮し、葬儀場の営業が社会生活上受忍すべき程度を超えて平穩に日常生活を送るといふ利益を侵害しているということではできない（最高裁平成22年6月29日・RETIO 80）」とされ、フェンスのかさ上げによる目隠し設置要求や損害賠償請求が認められなかった事例がありますが、これについては、当機構の不動産取引紛争事例等調査研究委員会においても、本件について最高裁が「専ら主観的な不快感にとどまる」と判示したことは大きな影響があると考えられると指摘されているところであり、今後は取引に当たって特に注意が必要と考えられます。

また、墓地に関して

「墓地経営許可処分取消訴訟において、都条例の距離制限規定等を考慮し、墓地からおおむね100メートルの距離の範囲内の地域に居住し又は住宅を有する者の原告適格を認め、墓地からの距離が約127.5メートルの者に認めなかった（東京地裁平成22年4月16日・判例時報2079号25頁）」事例があります（なお、このような場合に原告適格を認めていない最高裁判決があります。）。

また、「こども文化センター（プレイパーク等）の利用者が発する騒音について、隣地居住者が求めた一定限度を超える騒音発生禁止の仮処分申し立てに対して諸事情を考慮す

れば受忍限度を超えていないとして却下された（横浜地裁平成22年5月21日・判例時報2089号119頁）」事例があります。

マンション等の居住者によるいわゆる迷惑行為もよく問題となりますが、最近ではペット等の動物に関するものが多くなってきています（RETIO 81参照）。少し特異な事例ですが、

「猫を含む動物の飼育を禁じる規約を有するタウンハウスにおける猫の飼育又は餌やりについて、規約違反及び人格権侵害に基づき敷地等における猫への餌やり行為の差止めを認容した（東京地裁平成22年5月13日・判例時報2082号74頁）」事例があります。

(4) 瑕疵（心理瑕疵、土地瑕疵等）

瑕疵については、近年様々な議論がなされてきており、注目すべき判決も多く出ています。

どのような場合に瑕疵にあたるかということは、判断が難しい問題ですが、

法令に基づく規制対象が時代とともに増加していることに関連して、「売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念をしんしゃくして判断すべきところ、上記売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素について、売買契約の当事者間において、それが人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壤に含まれていないことが予定されていたものとみることができず、民法570条にいう瑕疵に当たらない（最高裁平成22年6月1日・RETIO 80）」とされた事例があります。

また、土壤汚染に関しては、自然的原因による汚染が対象とされていなかった改正前の土壤汚染対策法施行時の取引について、

「基準値を超える量の砒素等が存在するこ

とは、専ら自然的原因によるものであるとしても、売買の目的物の土地として瑕疵がある（仙台高裁平成22年1月22日・RETIO 81）」とされた事例がありますので注意が必要です。

自殺があったことは瑕疵にあたるとする判決が多いですが、建物の売買契約に『引渡前に不可抗力により滅失又は毀損した場合は、その損失は売り主の負担とする』との約定がある場合にも同様に、

「当該滅失又は毀損は物理的滅失又は毀損に限定される趣旨ではなく自殺のような心理的瑕疵により土地建物の品質や交換価値を減少させる場合も含まれるとして、建物を買い受けた後に建物内に自殺者が居たことが判明した場合も毀損に当たる（横浜地裁平成22年1月28日・判例タイムズ1336号183頁）」とされています。

また、自殺であるかどうかの認定については、

「死体検案書において死因の種類は『自殺』である旨の記載がある場合に、その記載を直ちに事実として推認するものではなく、特に死因が意思的なものである自殺か否かの認定は、死亡前後、死亡時の状況を総合考慮して判断されるべきものであるとして、自殺によるものであったと認めることはできないと事実認定され、瑕疵が認められなかった（東京地裁平成22年1月15日・RETIO 79）」事例がありますので留意が必要です。さらに、

「売買契約の目的物である土地にあっては建物内において、売買3年半前の火災により焼死者が出た事実は心理的瑕疵に当たるとして、売主に対する損害賠償を認めた（東京地裁平成22年3月8日・RETIO 79）」事例、

「マンションの一室において死亡し4ヶ月も放置され腐乱した状態で発見されたことが、民事執行法75条1項の「損傷」に当たる

(名古屋高裁平成22年 1月29日・RETIO 80)」とされた事例があります。

土地に関しては、

「土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず、地盤改良工事が必要であったことは、土地の隠れた瑕疵に当たる（名古屋高裁平成22年 1月20日・RETIO 80）」と認めた事例、

「土地の権利関係に疑義が生じるおそれがあり、所有権をめぐる紛争が将来生じる可能性があるような土地は、売買取引をするについて通常有すべき性能を備えていないものといえることができるので瑕疵があった（東京地裁平成22年 3月9日・RETIO 80）」と認めた事例があります。

また、「建売住宅の売買において、敷地内にコンクリート製の構造物等が埋設されていたとしても、居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられているとはいえないし、また、増改築や建替えの必要性は新築建物の売買において直ちに現実化することのない不確定なものであるから、構造物の埋設は瑕疵にはあたらない（東京地裁平成22年 4月8日・ウエストロージャパン）」とされた事例があります。

瑕疵担保責任については、

「瑕疵担保責任の行使期間を1年以内から土地の引渡日から3か月に短縮する特約は消費者契約法10条の規定により無効（東京地裁平成22年 6月29日・RETIO 81）」とされた事例があります。

また、具体的な損害賠償請求額の算定に当たって、

「購入した新築建物に構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があり、倒壊の具体的なおそれがあるなど建物自体が社会経済的価値を有しない場合、買主から工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求においてその居住利益を損害額から控除するこ

とはできない（最高裁平成22年 6月17日・RETIO 79・80）」とされた事例があります。

(5) 相隣関係

いわゆる日照権紛争に関して、

「建物が建築基準法の日影規制の対象外に建てられるものであるからといって直ちに受忍限度を超える日照被害を与えるものではないと解するのは相当ではなく、これは一つの要素として考慮の対象とし、問題となる具体的・個別的な事情を総合的に比較考量して受忍限度を超える日照被害を生じるか否かを判断すべきであるとし、近隣商業地域内のマンション居住者らによる建築が予定されているマンションの10階以上の部分の建築差止めが認められた（神戸地裁平成22年 2月24日・ウエストロージャパン）」事例、

また、建築基準法上のいわゆる2項道路の使用に当たって、

「2項道路は、相当程度の幅員をもって自由安全に通行できる通路であれば原則として民法210条の公道に該当し、当該私道を利用することができる土地は袋地に該当せず、また、建築基準法上セットバック義務を履行した者は、自己が所有権を有する部分以外の部分については、あくまで公法的な規制の適用があることの反射的利益として通行することができるにとどまるものであり、私法上の通行権を有するということはできない」（東京地裁平成22年 3月18日・判例タイムズ1340号161頁）とされた事例

「建築基準法上のいわゆる2項道路であることから直ちにその土地を隣接する土地の所有者が自由に使用することができるとはいえないとして、無断で車両で通行し、同土地を掘削して上下水道の本管及びガス管を継続して使用していることは不法行為を構成する（東京地裁平成22年 3月23日・ウエストロージャパン）」とされた事例があります。

(6) 契約の解除

「売り主が土地上に建物を建築し、建物完成後土地及び建物の代金の決済を行うという契約内容を踏まえ、仮差押があった場合契約解除及び違約金が請求できる旨の特約に基づき、仮差押がありその後仮差押が解消した後もその信用不安が解消されていない場合は解除・請求できる（東京地裁平成22年1月22日・ウエストロージャパン）」とされた事例があります。

(7) 更新料、定額補修金、敷引特約

賃貸借契約に係る更新料、定額補修金、敷引特約については、今までにも多くの裁判例が出ていますが、本年も

「更新料は消費者契約法10条により無効である（大阪高裁平成22年5月27日・未掲載）」とされた事例、

「定額補修金分担条項は消費者契約法10条に反し無効であるとし、当該条項の差し止めが認められた（大阪高裁平成22年3月26日・消費者庁資料）」事例、

「更新料が有効（京都地裁平成22年10月29日・判例タイムズ1334号100頁）」とされた事例、

「消費者契約法施行後に更新した賃貸借契約について同法の適用があるとした上で、更新料の内容も勘案し、更新料特約は消費者契約法に違反しない（東京地裁平成22年2月22日・RETIO 80）」とされた事例、

「事務所目的の建物賃貸借契約を中途解約した事案において、敷引金額が月額賃料の2か月分に消費税を加えた額の敷引特約が有効である（東京地裁平成22年3月26日・ウエストロージャパン）」とされた事例、

また、「法定更新の場合に賃借人に更新料の支払義務を課すことは借地借家法6条、30条の趣旨にそぐわないというべきであり、賃貸借契約書等において法定更新の場合にも借

家人に更新料の支払義務が発生する旨明記されるなど特段の事情のない限り法定更新の場合には、賃借人に更新料の支払義務は発生しない（東京地裁平成22年5月18日・ウエストロージャパン）」とされた事例があります。

更新料については、まもなく出されると見られている最高裁の判決が注目されています。

(8) 賃貸借契約の解約申し入れの正当事由、違約金、原状回復等

賃借人から立ち退きを求める場合に、建物の老朽化等の現況がどのような場合に正当事由を具備したものと認められるかという点について、

「築後50年近く経過した木造賃貸住宅（昭和36年7月建築）について、230万円の立退料をもって契約終了を認めた（家賃：2万9千円/月）（東京地裁平成22年7月28日・ウエストロージャパン）」事例、

「築50年以上経過した鉄筋コンクリート造の建物の老朽化と周辺地域と一体となった再開発計画の実施を理由とする更新拒絶が2000万円の立退料の支払いにより正当事由が具備されると認められた（東京地裁平成22年2月24日・ウエストロージャパン）」事例

「昭和39年8月20日に建築された木造2階建の建物について倒壊の危険性があるとして賃借人から行われた賃貸借契約の解約申し入れには正当の事由があるとは認められないとし、逆に賃借人に補強工事の実施を命じた（東京地裁平成22年3月17日・ウエストロージャパン）」事例があります。

また、解約に関連して、

「事務所目的の建物賃貸借契約を中途解約した事案において、解約にかかる6か月の予告期間特約（予告期間が6ヶ月に満たない場合には不足月数相当の賃料等を賃借人が支払う）が有効である（東京地裁平成22年3月26

日・ウエストロージャパン)」とされた事例、
「賃貸借契約を解約して退去する場合最長3か月間契約に基づく賃料支払義務を負担する条項は消費者契約法10条に違反するとはいえない（さいたま地裁平成22年3月18日・ウエストロージャパン）」とされた事例、

「賃借人より契約締結後2年未満に解約・解除等がされたときは、違約金として賃借人は賃料・共益費の1か月分を支払う旨の特約は消費者契約法10条により無効（東京地裁平成22年6月11日・RETIO 81）」とされた事例があります。

賃貸住宅の退去時の原状回復については、未だにトラブルが多く、紛争の未然防止や円滑な解決の取り組みの必要性が指摘されているのが現状ですが、

「原状回復・敷金返還に関し、賃借人が自認したルームクリーニングの費用は賃借人の負担とし、建物の通常の使用に従い生ずる損耗を超える損耗があったとは認められないとして、賃借人のした補修工事の費用の償還を賃借人に請求できる（東京地裁平成22年6月11日・RETIO 81）」とされた事例

「通常の家庭用エアコンは、汎用性のあるものであり、これを取去ることによって建物の利用価値が著しく減ずるものでもなく、また、取り外しについても比較的容易であるものと認められることから、造作買取請求の対象とならない（東京簡裁平成22年1月25日・ウエストロージャパン）」とされた事例があります。

(9) 賃料の取り立て、賃料の滞納に伴う賃借人の自力救済

賃料の取り立ての態様について、

「家賃保証会社の従業員が、「督促状」又は「催告状」という表題だけを見えるようにした書面を借家人の居室の玄関ドアに貼り付けることが、有効な債権の取立行為であっても、

違法な取立行為である（大阪地裁平成22年5月28日・判例時報2089号112頁）」とされた事例があります。

また、賃借人が家賃を滞納した場合に賃貸人が自力救済として行う無断立ち入りや鍵交換等に関しては、これまでも判決が数多く出ていますが、

室内にゴミが山積みになって足の踏み場もなく、異臭が漂っていた等の認定をした上で、「建物所有権に対する違法な侵害があったとは認められず、また、区の事務所に連絡をとれば賃借人の所在を知ることができたにもかかわらず賃借人は措置を講じなかったとして、自力救済を認めるべき緊急やむを得ない特別の事情があるとは認められないと判示し、賃貸人が残留物を撤去し、鍵を交換した等の処分行為は違法な自力救済に当たる（東京地裁平成22年10月15日・RETIO 81）」とされた事例

「賃料等の収納代行業務の委託を受けた会社の従業員が、賃料の滞納を理由に賃借中である物件に立ち入り、賃借人の所有物をすべて撤去し、玄関ドアを施錠するなどの違法行為を行ったとして、当該会社に対する損害賠償請求が認められ、貸主の共同不法行為は否定（東京地裁平成22年7月30日・ウエストロージャパン）」された事例があります。

(10) 定期建物賃貸借契約

定期建物賃貸借契約について、その特性から

「賃貸借契約の締結に先立ち契約書とは別に交付するものとされている説明書面の交付があったか否かの原審の認定が違法である（最高裁平成22年7月16日・判例タイムズ1333号111頁）」とされた事例がありますので手続きには注意が必要です。

(11) 賃貸借契約に係る諸問題

その他賃貸借契約に係るものとして、

借地人が建物を建築する資金を金融機関から借り入れる場合に見られる土地賃貸人の借地人の抵当権者への事前通知条項について、

「土地の賃貸人及び転貸人が、転借人所有の地上建物の根抵当権者に対し、借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じたときは通知をする旨の条項を含む念書を差し入れた場合に、(対価の支払を受けていなかったなどの事情があっても) その通知の不履行を理由に損害賠償責任を負う(最高裁平成22年9月9日・RETIO 80)」とされた事例があります。

賃料増減額請求について、

「借地借家法32条1項に基づく賃料増減額の請求は、賃貸借契約が締結された後に約定賃料の前提となる事情について変更があった場合に限りすることができ、賃料決定の当初から賃料が不相当であったとしてもそれのみでは理由とはならないとして増額請求が認められなかった(広島地裁平成22年4月22日・ウエストロージャパン)」事例、

「住宅供給公社との間の特定優良賃貸住宅についての借上契約には借地借家法32条(賃料減額請求権)が適用される(東京地裁平成22年2月15日・判例タイムズ1333号174頁)」とされた事例、

所有権の移転により賃貸人の地位が承継された場合の敷金の承継すべき敷金の範囲について、

「建物の賃貸借に関し、所有権移転に伴い賃貸人の承継があった場合に、敷金につき新賃貸人が承継するのはいまだ返還義務の具体化しない敷金についての権利義務関係にすぎない」として従前の最高裁の判決(最高裁判所昭和48年3月22日第一小法廷判決・裁判集民事108号479号)を踏襲(東京地裁平成22年3月24日・ウエストロージャパン)した事例、

賃借人の同居者が自殺した場合の賃借人とその相続人の責任について、

「賃借人が賃貸人に無断で居住させていた第三者が自殺したことは賃借人の善管注意義務の不履行に当たり、賃借人は賃貸人に対し損害賠償債務を負う(東京地裁平成22年9月2日・RETIO 81)」とされた事例

「マンションの一室の賃借人が別の場所で自殺した後にその同居者がその部屋の中で自殺したために、賃借人の相続人らに対し損害賠償を請求した事案において、相続人らは、本件賃貸借契約も、両者の関係も全く知らず、同居者の行動が相続人らの意思に基づいてるとみなし得るような関係も見出すことができないから、同居者との間で利用補助者性を見出すに足る実質的關係のなかった相続人らは同居者の行為について責任を負わない(東京地裁平成22年3月29日・RETIO 81)」とされた事例、

保証債務の相続性について、

「保証人の死亡により保証債務は当然には消滅せず、その相続性は肯定されているとして、建物賃貸借契約の賃料の未払が保証人の死亡後に発生したとしても連帯保証人の相続人は連帯保証契約に係る債務を承継する(東京地裁平成22年1月28日・ウエストロージャパン)」とされた事例があります。

(12) 宅地建物取引業保証協会の認証

弁済業務保証金の対象となる「取引により生じた債権」に該当するかどうかについて、

「宅建業者による詐欺行為により設定された根抵当権が実行され被った損害についての損害賠償請求権は、媒介依頼とは別個独立のものであり、業法64条の8第1項にいう『取引により生じた債権』には該当しないとして、宅地建物取引業保証協会による認証の拒否が認められた(東京地裁平成22年6月29日・RETIO80)」事例、

「説明義務違反に基づく損害賠償請求権が、弁済業務保証金に係る認証の対象となる『そ

(総括研究理事 田中裕司)

の取引により生じた債権』に当たるとされた最高裁判例（平成10年6月1日・判例時報1649号110頁、判例タイムズ983号170頁）を踏襲した（東京地裁平成22年2月26日・RETIO 79）」事例があります。

(13) 不動産業者の業務運営

不動産業者が賃貸住宅等の管理を受託等する場合は多いかと思いますが、「弁護士資格等がない不動産業者が、ビルの所有者から、そのビルの賃借人らと交渉して賃貸借契約を合意解除した上で各室を明け渡させるなどの業務を行うことを受任し、その業務を行った場合について、法的紛議が生ずることがほぼ不可避である案件に係るものであったとして、弁護士法72条違反の罪が成立する（最高裁平成22年7月20日・RETIO 81）」とされた事例がありますので注意が必要です。

顧客情報の管理について、「退職後の元従業員が顧客情報を利用して勧誘行為を行ったことについて、顧客情報の管理の実態が、退職後に使用が許されなくなる『営業秘密』であると従業員らにとって明確に認識できるような形で管理されてきていなかったとして、不正競争防止法2条6項にいう『営業秘密』であると認めることはできない（大阪地裁平成22年10月21日・ウエストロージャパン）」とされた事例があります。

(14) その他

暴力団等の反社会的勢力が不動産を利用する場合について、

「土地の賃借人がその土地に築造した建物を暴力団事務所として使用させたことが土地の用法遵守義務に違反するとして賃貸人からの契約解除を認め、賃借人に対する建物収去土地明け渡し、組長に対する建物退去土地明け渡しを求める請求を認容（大阪地裁平成22年4月26日・判例時報2087号106頁）」した事例があります。