

● 事務局だより ●

第83号をお届けします。

◇ 原状回復ガイドラインの再改訂について

国土交通省は、建物賃貸借の明渡し後の原状回復費用の借主負担をめぐるトラブルが増加していたことから、平成10年3月、「原状回復ガイドライン」を公表し、平成16年2月には改訂版を公表しました。その後も敷金・保証金等の返還、原状回復をめぐるトラブルが多いことを踏まえ、また、改訂から7年を経過したことから、平成23年8月16日に再改訂版を公表しました。そこで、再改訂の内容について解説しました。借主の原状回復義務の原則の考え方に変更はありませんが、残存価値割合の考え方については、大きく考え方が変更されています。その他所要の改訂を行っていますので、ご確認ください。

◇ 判例検索システムについて

判例検索システムについては82号の事務局だよりの中でお知らせしましたが、検索システムの作成経緯、利用状況等について開発の担当者に詳しく報告してもらいました。

この「RETIO判例検索システム」は、一般消費者・不動産業者の皆さんが利用されることを前提に、検索方法がわかりやすく、簡単であり、容易に検索結果が得られるシステムであることを基本コンセプトに開発したものです。すでにご利用いただいた方々からは、使いやすい、探している判例がすぐに見つめられたなどのお声をいただき、好評です。業務に活用いただければ幸いです。

◇ 売主業者の説明に関する判例について

81号・82号の2回に渡り、当機構 元専務理事の幸前成隆氏から「媒介業者の調査説明に関する判例について」寄稿いただきましたが、更に本号と次号に「売主業者の説明に関する判例について」執筆いただくことになりました。売主業者の説明に関する判例を分類して簡潔に、わかりやすく解説されています。業務にご活用ください。

◇ 更新料特約について

本年7月15日、更新料特約についての最高裁判所は、更新料の額が著しく高額である等の特段の事情がなければ「有効」であり、消費者契約法10条により無効ということとはできないとの判断が示されました。そこで、注目の判例に取り上げ、判決文を掲載するとともに「更新料条項に関する一考察」と題し、本判決について考察しました。

◇ 「最近の判例から」

本号では、売買に関するもの8事例、賃貸に関するもの2事例、宅建業法その他のもの5事例の合計15事例を取り上げました。瑕疵責任については毎号掲載していますが、本号でも3事例掲載しています。(2)の事例は、引渡しから17年を経過した物件の説明義務違反が争われ、不法行為責任が認められたものです。売主の瑕疵担保責任は10年で時効消滅しますが、不法行為責任は、20年争われることを再認識しなければならないことを示しています。実務の参考にしてください。

◇ 人事異動

平成23年7月31日

退職 調査研究部調査役 中戸 康文

平成23年8月1日

調査研究部調査役 石原 賢太郎

平成23年10月24日 印刷
平成23年10月31日 発行

発行 (財)不動産適正取引推進機構
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21
(第33森ビル3F)
TEL 03(3435)8111(代)
HP <http://www.retio.or.jp>

発行人 堀之内 博一
編集責任者 福島 直樹
印刷 (株)加藤文明社

*本誌の無断転載を禁じます。
本誌の掲載記事を転載される場合は、ご連絡下さい。