

● 事務局だより ●

第85号をお届けします。

◇ 3月、4月は、入学、就職、転勤等により、賃貸建物の入れ替わりの時期で、建物賃貸借の仲介や管理をしている業者さんは、猫の手も借りたいほど、1年で一番多忙な月ではないかと思えます。当機構へは通常月にも増して賃貸借に関する相談が多く寄せられています。●申込をキャンセルしたが申込金を返してもらえない ●賃料1か月分の広告料を請求されている（大家） ●礼金2か月のうち1か月分を渡してもらえない（大家）●仲介手数料は0.5か月分払えばいいはずだ（借主）…等の契約に係る仲介業者に関するものと、●明渡し時の敷金精算に係る管理業者とのトラブルに関するものが特にならなっています。これらの契約の仲介に係るものは、宅建業法で規制している禁止行為、報酬に関するものです。宅建業法の遵守をお願いします。また、敷金精算は貸主と借主間の問題ですが、借主と管理業者間でのトラブルになっているものが多いように思われます。管理業者の皆様には、昨年8月に再改訂された「原状回復ガイドライン」の考え方に基づいて、適正な敷金精算（借主の原状回復費用）が行われるように尽力をお願いします。

◇ 昨年の3月24日と7月12日に「敷引特約」について、7月15日には「更新料特約」について、ともに諸般の事情を総合考慮して「高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条に反せず有効」とする最高裁の判断が示されました。固唾をのんで判断の結果を待った業界も大家さんも一安心というところでしょうか。しかし、最高裁判決以降の下級審において「敷引特約の3か月を超える部分は無効」、「1年ごとの更新料上限は賃料年額の2割が相当とし、超過分は無効」とする判決も出ています。今後も高額な敷引（償却）金や更新料は裁判上で争われると思われます。仲介・管理を行う業者の皆様は大

家さんに対し、契約内容に応じて、借主に過度な負担となることがないように、適正な額をアドバイスして下さい。

◇ 年間を通して、自殺物件の説明についての相談が多くあります。そこで本誌82号では「心理的瑕疵に関する裁判例について」と題して取り上げましたが、本号では「賃貸住宅における自殺に係る賠償責任に関する一考察」と題して、自殺事実の告知、損害賠償算定に関する運用指針の試案を示し、問題提起しています。自殺物件の告知義務等の議論の際の資料として活用いただければ幸いです。

◇ これまでも、フランス、韓国等の諸外国の不動産仲介制度について紹介していますが、本号から「台湾の不動産仲介制度の概要」について連載します。

◇ 人事異動

平成24年3月1日

試験部調査役

柳澤 泉

平成24年3月31日

退職 調査研究部調査役

古本 隆一

平成24年4月1日

総括主任研究員

調査研究部調査役

東 真生

河内元太郎

平成24年4月20日 印刷

平成24年4月27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。