

～宅建主任者試験合格者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2011.8.1（月）

財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。

（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ……最高裁の更新料判決
- ◆ 行政の動き ……宅建業法施行規則省令案に関する意見募集ほか
- ◆ マーケットの動き ……不動産相談ホットラインほか
- ◆ 相談事例より ……中古住宅の白蟻被害

★☆☆《最高裁の更新料判決》☆☆★

賃貸住宅の更新料の支払いを求める契約条項が、無効か否かが争われた 3 件の上告審判決が 7 月 15 日最高裁でありました。

最高裁は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし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 条により無効ということはできないとしました。

判決の中で、更新料の性格として、「賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。」と位置づけています。

また、消費者契約法 10 条該当性については、「更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない。そうすると、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし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 条にいう「民法第 1 条第 2 項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である。」としました。

当機構においても更新料をはじめとする一時金に関する相談は依然として数多く見られます。本判決を機に、賃貸住宅をめぐる一時金等をはじめとする契約内容をわかりやすくし、トラブルをなくす取組を一層進めていく必要があると思われます。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 宅建業法施行規則を改正する省令案に関する意見募集 》 ★☆☆

国土交通省において、勧誘に先立って、名称、目的を告げることなく勧誘を行うことなどを禁止する省令案について、意見募集が行われています。

[http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei\\_const\\_fr3\\_000014.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_fr3_000014.html)

★☆☆ 《 マンション標準管理規約の改正 》 ★☆☆

役員の資格要件の緩和（現住要件の撤廃）、管理組合の財産の適切な管理等のついての改正が行われています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000065.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000065.html)

★☆☆ 《 平成22年度住宅市場動向調査 》 ★☆☆

住宅ローンなどの資金調達方法、建築（購入）にあたり影響を受けたことなどのアンケート調査結果が公表されています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000055.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000055.html)

★☆☆ 《 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策 》 ★☆☆

住生活基本法（平成18年法律第61号）第21条第1項及び第2項に基づき、関係行政機関が平成22年度に実施した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の概要が取りまとめられています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000054.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000054.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 不動産相談ホットライン 》 ★☆☆

東日本大震災により被災された方のために財団法人不動産流通近代化センターに設置されている不動産相談窓口「不動産相談ホットライン」が8月31日まで延長されることとなっています。

[http://www.kindaiika.jp/sodan\\_hotline](http://www.kindaiika.jp/sodan_hotline)

★☆☆ 《 めやす賃料 》 ★☆☆

財団法人日本賃貸住宅管理協会において「めやす賃料」についてのアンケート結果が公表されています。

<http://www.jpm.jp/topics/2011/0720-1099.html>

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

以下のような相談がありました。

築 30 年の中古の土地付建物を売主業者から仲介業者の媒介により購入しました。引渡しを受けて、入居したところ畳の裏返し等をした際にトイレと玄関が白蟻に食われていることが判明したため、専門業者に依頼して玄関等の修理と防蟻工事を行いました。

そして、売主業者と仲介業者に対し、損害賠償を請求したところ、売主業者は現状有姿で売却したこと、築 30 年も経過していること及び売主業者は売主個人から購入して、転売したもので、白蟻については、その売主個人から何も聞かされていないことを理由に売主業者自らの責任はないことを主張されています。

また、仲介業者は白蟻被害については本来売主業者の責任であること及び同被害について売主から聞かされていないことを理由に自らの責任がないことを主張されています。

本件契約書に瑕疵担保条項の規定はなく、特約として「本件取引は中古物件に付き現状有姿とする」と規定されていました。

白蟻被害による損害賠償の請求は出来ないのでしょうかという相談でした。

本件事例では築 30 年の中古住宅の売買になっていますが、住宅の場合、居住のため通常必要とされる品質、性能を有していることが必要とされており、新築には新築の、中古には中古の品質、性能を有することが前提となります。住宅も築何年になれば性能も低下してくるので、中古住宅の瑕疵担保責任については、ある程度瑕疵があってもやむを得ないと一般的には容認される傾向にはあります。

また、瑕疵担保責任は、買主に対する売主の責任であるので、仲介業者についてその責を問うことは出来ません。仲介業者については、通常必要とされる注意を払ったかどうか、注意を払ったが知り得なかったかが問題となり、それを怠っていた場合には善管注意義務違反として債務不履行の責に問われる可能性があります。

瑕疵担保責任は無過失責任であるため、売主が瑕疵があることを知らなかったことを主張しても責任は免れません。物件が中古であったとしても瑕疵担保責任がなくなることはなく、当該物件に基本的な欠陥があればその責を負うことになります。

本件では契約書において「現状有姿」という表現が使われていますが、「現状有姿」には現在の状況のまま引渡しをするという意味しかなく、仮に売主業者が瑕疵担保責任を負わないという特約を付けていれば、宅建業法第 40 条に違反します。瑕疵担保責任について、買主に不利となる特約は無効となるので、売主業者はその責を免れることはできないこととなります。

\*\*\*\*\*

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

\*\*\*\*\*