

～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：2014. 8. 1（金）
一般財団法人 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と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）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させ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 ・ ・ ・ 広めたい中古住宅瑕疵担保保険
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 平成 25 年度国土交通白書について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 不動産市場動向マンスリーレポート平成 26（2014）年 6 月 ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、クリーニング特約に基づき、その費用を賃借人の負担とすることはできないとした事例
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ マンション管理費の滞納の精算について

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★広めたい中古住宅瑕疵担保保険

ある業者さんのブログにありましたが、最近中古物件の買取相談が急激に増えておりそのほとんどが相続による家の処分でお子さんが大勢来社されるとのこと。また、所有している住宅を売って地方でゆったり過ごすとか、ご夫婦だけでは広すぎるので便利なマンション、将来の介護などに備えてシニア向け住宅に住み替えたり、仮に売却益が出れば旅行しようかといった中古住宅の売りニーズが増えているようです。一方で、住宅の一次取得者の大半である30代の中には、広い新築住宅を取得することが経済的に厳しく、値ごろ感のある中古住宅を購入して自分の好みにリフォームして住むというスタイルが注目され始めています。

このような需給の増加だけでなく、建築費の高騰、個人間売買の場合の消費税非課税といった環境も相まって、中古住宅の成約件数が増加しているようです（平成25年の首都圏における中古マンション成約件数は3万6432件と過去最高件数を更新し（東日本不動産流通機構調べ）、大手4社の取扱件数も過去最高を記録したとのこと。）。

住宅のストックは量的に充足し、資源・エネルギー問題がますます深刻になる中で、既存のストックを有効活用することは重要であり、国としても平成18年に制定された住生活基本法において、量の確保から住環境を含めた質の向上へと住宅政策を転換しました。ただ、全住宅流通量（中古流通17万戸＋新築着工109万戸）に占める中古住宅の流通シェアは約14%であり、シェアは大きくなりつつあるものの、欧米諸国と比べると6分の1程度と依然として低い水準にあります。そこで、国は、住宅市場に占める中古住宅の割合を現在の約14%から、平成32年には25%に引き上げる目標を掲げて流通市場の整備を進めているところです。

しかしながら、いまだ中古住宅に不安をもつ買い手は多いと考えられます。特に指摘されるのは、住宅購入後、住んでからわかる瑕疵（欠陥）です。仮に瑕疵の存在を知っても、一般的な個人間の中古住宅購入の場合、契約時の特約で売主側の瑕疵担保責任を免除しているケースが多くあります（この特約は、そもそも売主がその瑕疵の存在に気が付いていないような場合のトラブルから売主を守るものでもあります。なお、宅建業者が販売する

中古住宅の場合は、瑕疵を担保する特約は期間について2年以上としなければなりません。)。当機構にも、中古住宅を買ったが、雨漏りやシロアリ発生、改築しようとしたら地中に埋設物があったなどとして売主に損害賠償請求できないかとか、仲介業者に説明義務違反を問えないかといった相談が多く寄せられています。このように、中古住宅の買い手にとっては、思わぬ瑕疵の補修にかかる費用を補てんする保険が必要です。保険が適用されれば、瑕疵補修費用等は保険金でカバーされますから、売り手側も買い手からの苦情をあまり心配せず中古住宅を売れますし、仲介業者が責任を問われる機会も減るでしょう。

住宅瑕疵担保保険については、新築住宅では、住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）（平成11年）に基づいて、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」に対する10年間の瑕疵担保責任を負うことが売主及び請負人に義務付けられるとともに、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）（平成19年）に基づき供託もしくは保険加入が義務付けられていますが、中古住宅については、あくまで任意保険の位置づけとなっています。「宅建業者販売タイプ」と「個人間売買タイプ」の2種類がありますが、累計申込み件数でみると、平成25年6月時点で「宅建業者販売タイプ」が8千件あまり、「個人間売買タイプ」が2千件弱にとどまっているようです。大半の中古住宅は売主が個人であることを考えると、「個人間売買タイプ」はほとんど活用されていない状況と言えるでしょう。大手業者の中には、既存住宅売買瑕疵保険とは別に、独自に充実した保証制度を提供するケースも出てきています。中古住宅は経年劣化が進んでいるため早く瑕疵が表面化しやすい側面があり、中古住宅における瑕疵担保保険の役割は新築住宅以上に高いと言えるのではないのでしょうか。

当機構が主宰する不動産再生委員会でご講演いただいた首都圏既存住宅流通協議会代表の西生建様によりますと、中古住宅の買い手をサポートする上でも瑕疵担保保険の付与は重要であり、この話をするとほぼ全員の買い手は保険の付保を希望されるとのことです（議事概要については準備でき次第当機構HPで公開します。

http://www.retio.or.jp/research/pdf/saisei_kenkyukai_005.pdf）。ただし、保険の付保を希望する場合は、当然ながら保険法人や検査機関による売り物件の事前インスペクション（調査）が必要になるわけですが、売主や売り仲介業者による協力が得にくい場合がある、買い仲介業者の中にも保険制度について知識が十分でない場合があるとのことです。事前インスペクションを受け入れるかどうかはあくまで売主の判断ですが、物件を他人に売ろうとする以上、自分の物件がどういう状況にあるのか、知りうる限り詳細に告知するのが基本です。事後のトラブルを避けるためにも、専門的な第三者に保険がかけられるかどうかだけでも事前審査してもらい、売り広告等において瑕疵担保保険付保可能かどうかを明示することが望まれます。売り手や買い手の中には保険制度の存在そのものを知らない方が多いと指摘され、仲介業者におかれても、建築業者など他業種と連携して、保険の付保がしやすくなるような努力が中古住宅流通活性化には不可欠と言えるでしょう。

また、新築に劣らない美観を重視する買い手や自分でリフォームするのを敬遠する買い

手も多く、この場合は瑕疵担保保険があるだけでは不十分です。このような買い手のためには専門業者による買取再販事業が重要です。平成 26 年度から、専門業者によるリノベーション物件に対する税制優遇措置も設けられました。買取再販型のリノベーション住宅は事前に建物の検査を行うケースが多く、不具合などが改修された状態で買うことができます。また、宅建業者が売り主になるので、宅地建物取引業法の規定により 2 年間の瑕疵担保責任が売り主に課せられ、その間に雨漏りなどの隠れた瑕疵が見つかった場合には修繕または損害の賠償が受けられるとされます。なお、中小規模マンションやオフィスビルなどお金のかかる買取再販事業や不動産再生事業を進めるため、宅建業者が別途特別目的会社（SPC）を設立し、そのSPCが民間投資や融資を集めて中古物件を買い取り、再生工事を行った上で売却できるような改正不動産特定共同事業法も施行されており、すでに数社が新たな許可を取得しているようです。民間の知恵と努力を結集して中古住宅流通を活性化し、冒頭にご紹介したような多くの潜在的な売り手や買い手の希望をかなえていただければと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《平成 25 年度国土交通白書について》★☆☆

国土交通省は、平成 25 年度国土交通白書については、7 月 1 日の閣議で配布、公表された旨発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000079.html

★☆☆《「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」について》★☆☆

国土交通省は、『今後の建築基準制度のあり方について「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」（第一次答申）』（平成 25 年 2 月社会資本整備審議会）及び「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」報告書（平成 25 年 6 月）を踏まえ、既存建築ストックの有効活用の円滑化の観点から、指定確認検査機関を活用し、検査済証のない建築物について建築基準法への適合状況を調査するための方法を示したガイドラインをとりまとめて公表しました。

また、本ガイドラインにおける調査者として調査業務を実施する指定確認検査機関について、国土交通省に届出をできるようにしています。国土交通省では、この届出を行った機関の名称等の情報を、特定行政庁等に対して提供するとともに、ホームページにおいても掲載

し、広く情報提供を図ってまいります。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000488.html

★☆☆《「国土のグランドデザイン2050」の公表について～対流促進型国土の形成に向けて～》★☆☆

平成25年秋から検討を進めてまいりました、新たな「国土のグランドデザイン」に関し、国土交通省は、今般、「国土のグランドデザイン2050～対流促進型国土の形成～」としてとりまとめて公表しました。

「国土のグランドデザイン2050」は、急速に進む人口減少や巨大災害の切迫等、国土形成計画（平成20（2008）年閣議決定）策定後の国土を巡る大きな状況の変化や危機感を共有しつつ、2050年を見据えた、国土づくりの理念や考え方を示すもので、これまで9回にわたる有識者懇談会を開催するなどしてとりまとめたものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku03_hh_000072.html

★☆☆《指定確認検査機関等の処分について》★☆☆

国土交通省は、国土交通大臣の指定確認検査機関である日本ERI株式会社、ビューローベリタスジャパン株式会社及び株式会社西日本住宅評価センターに対し、建築基準法第77条の30第1項の規定に基づく監督命令を行った旨公表しました。なお、この処分に関連して、近畿地方整備局において建築基準適合判定資格者（確認検査員）の処分を行った旨、併せて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000490.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成26年6月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年6月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000058.html

★☆☆《貸しルーム入居者の実態調査の集計結果について》★☆☆

国土交通省では、貸しルーム（いわゆる「シェアハウス」）について物件の概要・契約形態・入居者像等を把握することを目的として、調査を実施し、その結果概要を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000093.html

★☆☆《（お知らせ）エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業（住宅エコポイント事業）の実施状況について（平成26年6月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成26年4月～6月の同事業（住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント）の実施状況についてとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000526.html

★☆☆《平成26年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」評価基準型（補助限度額200万円／戸）の提案募集の開始について》★☆☆

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、インスペクション、性能の向上のためのリフォーム等による住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が費用の一部を補助する制度です。

国土交通省は、平成26年度事業のうち、下記について提案募集を開始することとした旨公表しました。

内容の詳細については、以下の事務事業者の専用ホームページをご確認下さい。

1. 募集する事業の概要

評価基準に基づき、全ての評価項目においてS基準（※）を満たす長期優良住宅リフォーム

・補助率1／3、上限200万円／戸

※S基準については下記HPから入手可能な募集要領を参照

2. 応募期間

平成26年7月18日（金）～平成26年8月20日（水）18時（必着）

3. その他

平成26年9月上旬を目処に採択事業を決定する予定です。

※平成26年度事業のうち、評価基準型（補助限度額100万円）及び、提案型（提案による長期優良住宅化リフォーム）の公募は既に終了しております。

事務事業者の専用ホームページ等の詳細につきましては、以下のURLをご参照下さい。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000525.html

★☆☆《「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」中間とりまとめの公表及び今後の議論の方向性についての意見の募集について》★☆☆

国土交通省では、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づく重要事項説明及び契約に際して義務付けられている書面交付におけるITの活用方策について、そのあり方や課題への対応策を検討する場として、多方面の有識者や実務家からなる「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を設置し、3回にわたり検討を行ってきました。

今般、標記検討会の議論を踏まえ、年内に予定する最終とりまとめに向けた今後の議論の方向性を「中間とりまとめ」としてとりまとめて公表しました。

また、今後の標記検討会における最終とりまとめに向けた検討の参考とさせていただくため、中間とりまとめを踏まえた今後の議論の方向性について、平成26年7月23日から8月22日（金）まで、広くご意見を募集します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000107.html

★☆☆《平成26年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」提案型の採択事業の決定について》★☆☆

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、インスペクション、性能の向上のためのリフォーム等による住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が費用の一部を補助する制度です。

平成26年度事業のうち、提案による長期優良住宅化リフォーム（提案型）の公募を平成26年4月25日～5月30日まで実施し、81提案者から131件の応募がありました。国土交通省は、有識者による評価委員会の評価結果を踏まえ、6件の事業の採択を決定した旨公表しました。詳細については別添資料をご参照下さい。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000527.html

★☆☆《第1回宅地建物取引士に係る法定講習充実検討委員会の開催について》★☆☆

本年6月18日に成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（平成26年法律第81号）の趣旨を踏まえ、宅地建物取引士に係る法定講習の内容充実に向けた検討を行うため、有識者、関係業界等から構成される標記委員会を設置することといたしました。

国土交通省は、平成26年7月29日（火）に第1回検討委員会を開催いたしました。

◆議事概要等については、後日、国土交通省のホームページに掲載する予定です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000108.html

★☆☆《違法貸しルームの是正指導等の状況について》★☆☆

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、国土交通省は、今般、平成26年6月30日時点の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000492.html

★☆☆《都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況について（平成26年6月末時点）》★☆☆

「都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度については、平成24年12月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成26年4月、5月、6月の認定状況について、調査した結果を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000528.html

★☆☆《平成25年度住宅市場動向調査について》★☆☆

本調査は、住宅の建設、購入、リフォーム等の実態把握・分析を行い、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的に、平成13年度より継続して実施しているものです。

国土交通省は、今般、平成25年度の調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000076.html

★☆☆《長期優良住宅の普及に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成26年6月末時点）》☆☆

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成26年4月、5月、6月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000531.html

★☆☆《マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成25年度）の概要について》☆☆

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局が昨年10月中旬から概ね3ヶ月間において実施したマンション管理業者への全国一斉立入検査をとりまとめてその概要を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000110.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成26（2014）年6月》☆☆

国土交通省は、不動産市場動向マンスリーレポート平成26年6月分を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/9975>

★☆☆《不動産市場を考慮したマクロ経済モデル》☆☆

国土交通省は、マクロ経済モデルを用いた不動産市場とマクロ経済に関する計量分析業務（平成25年度）について報告書を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/secondpage/8147>

★☆☆《不動産取引価格情報（平成26年1月～3月分を追加）》☆☆

国土交通省は、標記の不動産取引価格情報（平成26年1月～3月分）を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=10016

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.56 July 2014》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会は、平成26年7月分のJ-REIT REPORT No.56 July 2014 を発表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201407_56.pdf

★☆☆《「東証住宅価格指数」5月値の公表について》★☆☆

株式会社東京証券取引所は、平成26年7月29日に「東証住宅価格指数」5月値を公表しました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は81.13ポイント（前月比0.7%）で4ヶ月連続上昇しました。地域別では、東京が87.8ポイント（前月比1.27%）で3ヶ月連続上昇となり、神奈川77.95ポイント（前月比0.35%）、千葉64.84ポイント（前月比-0.72%）、埼玉66.96ポイント（前月比-1.11%）となりました。

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf

★☆☆《『日管協短観』2013年度下期（2013年10月～2014年3月）》★☆☆

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 日管協総合研究所は、第11回賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2013年度下期（2013年10月～2014年3月）を発表しました。

<http://www.jpm.jp/marketdata/tankan11.pdf>

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成26年4月分速報）》★☆☆

国土交通省は、標記不動産住宅価格指数（住宅）（平成26年4月分速報）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000172.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

★賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、クリーニング特約に基づき、その費用を賃借人の負担とすることはできないとした事例

賃借人が、賃貸人に対し、クリーニング特約に基づいて敷金から控除されたクリーニング費用の返還を求めた事案において、賃貸人が清掃をしたとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、特約に基づきクリーニング費用を賃借人負担とすることはできないとして、賃借人の請求を認容した事例（東京地裁 平成 25 年 5 月 27 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 23 年 9 月、賃借人 X (原告) は、賃貸人 Y (被告) との間で、201 号室について①賃貸期間：2 年間、②賃料：月額 45,000 円、③敷金：45,000 円として賃貸借契約を締結した。なお、賃借人の退去後に賃貸人が専門業者に委託して行ったクリーニング費用は賃借人負担とする特約(以下「本件清掃費用負担特約」という。)がある。

重要事項説明書には、「期間内解約等により本物件賃貸借契約が終了するときは賃貸借契約終了日までに契約当初の原状に回復し、賃貸人に本物件の明け渡しをしなければなりません。原状回復に要する費用は、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づき求めるものとします。ただし、ハウスクリーニング費用は、賃借人の全額負担となります」と記載され、条例に基づく説明書には、「本契約では、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由により住宅の損耗等があれば、その復旧費用を負担することになります。」「ハウスクリーニングは、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水廻り清掃、換気扇やレンジ回りの油汚れの除去、照明器具の汚れの除去、エアコンの汚れの除去等を専門業者により実施します。この費用は借主の全額費用負担となります (25,000 円位が目安となっています)」と記載されている。

X は、平成 24 年 4 月 1 日、Y に鍵を返却して建物を明け渡した。賃貸人 Y は、預託を受けた敷金 45,000 円からクリーニング費用 21,000 円を控除した残額を X に返還した。

X は、退去に当たり清掃を行っており、清掃が必要な状態ではなく、また、本件清掃費用負担特約は、清掃が専門業者によって行われた場合を前提としており、Y は、専門業者に清掃を委託したわけではないから、クリーニング費用を賃借人負担とすることはできないと主張し、クリーニング費用の返還等を求めた。原審が X の請求を棄却したことから、X は、これを不服として控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、賃借人の請求の一部を認容した。

(1) 賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、…(中略)…、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨

を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である（最高裁 平 17・12・16）。

（2）賃借人が生活することによって生じる通常の損耗にとどまる限りは、賃貸借契約上当然に予定されているものであり、これを賃借人の負担とするためには、その旨の明確な合意が必要である。重要事項説明書には、ルームクリーニング費用が賃借人の負担である旨が記載されているものの、条例に基づく説明書の記載と併せて読めば、本件清掃費用負担特約は、専門業者に貸室内の清掃を委託した場合に生じる費用を賃借人の負担とするものであり、専門業者に清掃を委託する必要のない場合にまでルームクリーニング費用を賃借人に負担させる趣旨を含んでいること、実際に行われた清掃の有無、程度にかかわらず、一定のルームクリーニング費用を賃借人の負担とすることや賃貸人が清掃を実施した場合にも相当費用の支払義務が賃借人に生じることは明示されていない。

したがって、賃借人が自ら貸室を清掃した場合に生じた費用を賃借人の負担とすることについて、明確な合意があったとは認めることができず、賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、本件清掃費用負担特約に基づき、ルームクリーニング費用 21,000 円を賃借人の負担とすることはできないというべきである。賃借人らの故意若しくは過失により、又は通常の使用方法に反する使用を行うなどして、201 号室に経年変化や通常の使用による損耗を超える損耗が生じたかという点については、これを認めるに足りる証拠がない。したがって、賃貸人は、ルームクリーニング費用 21,000 円を控除することはできず、返還していない敷金の残額 21,000 円を返還する義務を負う。

3. まとめ

クリーニング特約の効力については、裁判上で争われることも多い。本事案では、賃貸人の専門業者による清掃の実施の有無が争点の一つになっているが、裁判所は「賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、特約に基づきクリーニング費用を賃借人の負担とすることはできない」と判示している。特約の効力を限定的に解した裁判例として「特約は、賃借人が明渡しに際して行うべき本件建物の清掃が不十分な場合に、それを補う限度での専門業者によるハウスクリーニング費用を賃借人が負担すべきものを定めた規定と解すべきである」と判示したものもある（東京地裁 平 23・1・20）。

なお、国土交通省の原状回復ガイドラインは、「クリーニングについて、賃借人負担となるのは、通常の清掃（ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污れの除去）を実施していない場合」との考え方を示していることを確認しておきたい。

（担当：村川）

※本事例は当機構機関誌 RETIO 最新号に掲載された 18 判例からの抜粋です。その他の判例は RETIO 最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◇◇◆

マンション管理費の滞納の精算について、最近、媒介業者より以下のような相談がありました。

先日、中古マンションの売買契約の仲介を行い、残代金授受と所有権移転登記も無事完了させた。

本件売主は所有期間中に管理費を滞納しており、契約にあたっては、残代金授受後、売主が管理会社に納付することで双方合意していたが、売買契約書へは明記していなかった。

一方、重要事項説明書内で「滞納管理費は売主が負担します」と記載しており、売主買主ともに署名捺印があった。

入居後、しばらくして買主は、管理組合から前所有者の滞納分の請求を受けた。管理組合の話によると、前所有者の滞納管理費は全く支払われていないとのこと。驚いた買主から仲介業者に連絡があり対応するよう要求があった。

仲介業者が売主に確認したところ、売主からは「受領した売買代金を全て金融機関の返済にあててしまい、管理組合に対しては全く返済してない、お金がないので払えない」との回答であった。買主は、仲介業者に対しても責任追及する姿勢を見せ始めている。

当事例の問題点

① 売主と買主の合意事項である滞納管理費の精算に関する規定が、売買契約書に記載されていないこと。

売買契約書を作る際、媒介業者は滞納管理費に関して、「本来、その支払いは売主の管理会社に対する債務であり、売主が負担すべき金銭なのだから売主から支払うのが当然。売買契約書に記載するまでもない」と考えたのかもしれませんが、しかし、後に記載の通り清算の方法が複数通りあることを考えると、売主が滞納管理費を支払うことで合意されていたのであれば、売買契約書上にその旨記載すべきであったと思います。本件が裁判になった場合、売主が、「そのような約束はなかった。売買契約書にも書いてない」と主張するかもしれません。その場合、合意があったことの証明に余分な労力を要することとなります。売買契約書に記載があれば、一応合意があったものと推察されますのでこのような主張は難しくなると思います。

この点「重要事項説明書に記載があるじゃないか」との意見があるかもしれませんが。確かに重要事項説明書に記載があり、双方押印している点では、合意があったことを推察させる強い証拠になるかも知れません。ただ、重要事項説明書はあくまでも、不動産業者が当事者に対し説明する書類に過ぎず、ここに記載があるからといって、当然に当事者間で合意がなさ

れているとまではいえないのです。

また、売買契約書に記載のない事項を、重要事項説明書に記載している点についても、疑問を感じます。実際に合意した事項を記載したのだから仕方ないのかもしれませんが、後日、そのような合意はなかったと判断された場合、結果として重要事項説明書に間違っただけを記載したといわれかねません。

② 管理会社への返済を売主に任せ、その場で完結させなかったこと

滞納管理費のある物件の所有権が、売買により新しい所有者に移った場合、管理組合は旧所有者に対して滞納管理費の支払いを請求することができるのはもちろん、新所有者に対しても、その支払いを請求することができます（区分所有法第8条 特定承継人の義務）。従って、滞納管理費の支払いがされない以上、売主、買主ともに請求を受ける危険があるわけです。では、売主、買主、どちらが迷惑を被るでしょうか？

一概には言えないかもしれませんが、すでに退去した売主と、所有者となり今後そこで生活する買主では、おそらく買主の方が滞納管理費の問題を深刻に感じるのではないかと思います。また、管理組合としても近くにいる買主に請求する方が楽だと考えるかもしれません。

加えて、売主は管理費を滞納しています。経済的に困窮しているか、何らかの理由で管理費の支払いに納得してないことが容易に推測されます。個人的な意見ですが、このような状況下の売主に滞納管理費の支払いを任せてしまうことには、大きなリスクがあるのではないかと思います。

売買契約書上の義務の履行に関しては、一義的には売主と買主の間で解決すべき問題ですが、実務上ではそれで済ませられるはずもなく、仲介者が巻き込まれるのは必至ではないでしょうか？

今回のような場合、残代金決済時にその場で売主から管理組合の指定する口座に送金させるか、契約書上に買主が支払う為、残代金支払い時に滞納管理費相当額を差引くとの規定を契約書に置いたうえで、残代金決済完了後速やかに買主から管理組合の指定する口座に送金してしまえば、何ら問題は発生しなかったものと考えます。

本件が裁判となった場合、最終的に仲介業者に損害賠償義務が認められるかどうかは判断できませんが、少なくとも当該仲介業者はこの対応に追われることとなります。ほんの少し、気を付けることで、無用なトラブルの発生を防止でき、両当事者に満足してもらえる仲介ができるうえ、トラブル対応に余分な時間や費用を使うことを回避することができます。

(担当：齊藤)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産証券化協会 第152回実務研修会 中国不動産市場の最新動向》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、以下概要にて、第152回実務研修会
ー中国不動産市場の最新動向ーを開催致します。

日時：2014年8月20日（水）10：30～12：00

会場：都市センターホテル コスモスホールI I（3F）

東京都千代田区平河町2-4-1

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/98>

★☆☆《近代化センター スペシャルティ講座 事業実務7「投資判断の手法」》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下概要にて、実務講座を開催致します。

日時：平成26年10月8日（水）13：30～16：45

会場：全水道会館 4階大会議室

東京都文京区本郷1-4-1

受講料：10,200円（税込）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/special>

発行 一般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。
