

～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. 11. 1 (土)
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 ・ ・ ・ 連帯保証人について（その1）
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 違法貸しルームの是正指導等の状況について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 国土交通月例経済（平成26年9月号） ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 居住に耐えられない瑕疵を知らながら契約した証拠は無いとして売主・仲介業者への損害賠償請求が棄却された事例
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 定額補修分担金特約について
- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ ARES 第155回実務研修会 グローバル不動

◆ お知らせ ・ ・ ・ 当機構 第95回講演会のお知らせ ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★連帯保証人について（その1）

前回のメルマガでは急増する家賃保証会社について取り上げましたが、今回は連帯保証人について考えてみます。当機構に寄せられる連帯保証人についての相談は多いのですが、その内容を大まかに分けると、

- ① 賃借人による賃料不払いがあった（行方不明となったという相談もあります。）として、連帯保証人である自分に弁済請求が来たが、賃貸借契約更新の際に自分に何の話もなく、更新後の契約については自分に連帯保証責任はないのではないかと。
- ② 賃借人が自殺し連帯保証人である自分に損害賠償請求が来た。
- ③ 賃借人が何度も家賃滞納しその都度立て替えており連帯保証人からはずれたい。
- ④ 付き合っていた彼女の連帯保証人になっているが別れたので保証人からはずれたい。
- ⑤ 連帯保証人が生活保護を受けるようになり保証人としての資力が不足しているとして、管理会社から別の保証人が立てられなければ契約解除だと言われている。
- ⑥ 娘がアパートを借りるに当たって自分は連帯保証人になるつもりだが、別途家賃保証会社にも依頼する条件があり、おかしくないか。

まず①のような相談は最近では減ってきたように思われますが、その背景として平成9年11月13日の最高裁判例があると思われます。賃貸借契約の合意更新後に賃借人による賃料不払いが発生し、賃貸人が2年分の延滞賃料を連帯保証人に求めたところ、連帯保証人側は、保証契約は更新後の賃貸借契約に当然に及ぶものではなく賃貸借契約更新後に生じた未払賃料等について連帯保証債務は存在しないなどの主張をしました（第一審は認容。）。しかしながら、最高裁判所は「期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないというべきである。」

として、連帯保証人側の主張を棄却しました。

この考え方は、以後、連帯保証責任を巡る判決で数多く引用されることとなっています。昭和16年の借地法・借家法改正でいわゆる正当事由の考え方が導入され、賃貸人は正当事由がないと賃借人との契約更新を拒絶できず自動的に更新される（法定更新）ことになり、これに伴って連帯保証人も保証債務を賃貸借契約更新後も引き継ぐという考え方がこの最高裁判例に結実したと言えるかもしれません。学説もこの考え方を基本的に支持し、判例法理としても確立しているようです。実務の側でも、連帯保証人とのトラブルを防ぐため、当初の契約書等の中に、「(連帯保証については) 本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とします。」と記載したり、賃貸借契約更新の都度連帯保証人も含めて賃貸借契約書を結びなおす、提携する家賃保証会社の利用を勧めるといった対応が行われているようです。

しかし、この考え方は、連帯保証人側から見ますと、賃借人保護立法により賃貸人の負担が重くなったことのしわ寄せが自分に及んできているということもでき、このしわ寄せを何とか押し戻したい、できれば連帯保証人になりたくないといった感覚につながっているのでしょう。連帯保証人側からの押し戻しの成功例としては、民法や不動産取引に詳しい学識経験者等からなる当機構内の取引事例研究会（委員長：升田純弁護士・中央大学教授）でも取り上げた判例（平成25年6月14日東京地裁）があります。訴外A（牧師さんだそうですが）が会堂に利用している建物の賃借料を支払わないことから、賃貸人が連帯保証人（信者で公務員だそうです）に対し滞納賃料として約1235万円（82ヶ月分に該当）の請求を行ったものです。判決では、賃貸人が漫然と賃借料不払いを放置し、結果として莫大となった滞納額を連帯保証人に請求することは信義則違反であると判断する一方で、連帯保証人は当初賃貸借契約に記載の期間については保証する意思を有していたとして、最初の賃貸借期間内に該当する滞納賃料、つまり3年分から既払い分を控除した200万円弱に限り請求を認容しました。

賃料の延滞が継続している場合、賃貸人としては速やかに契約解除に動くのが一般的感覚であり、本件のように長期にわたって滞納家賃が増加するのを放置し、後でまとめて連帯保証人に請求するというのはおかしく、賃貸人の懈怠で滞納額が増加している場合には一定の制限が加わってしかるべきであるという本件判決の考え方は納得できます。似たような判例に、区営住宅の賃貸人が、使用料等の滞納が長期にわたり継続しているにもかかわらず、賃貸借契約の解除等の措置をとらず放置した上で連帯保証人に対し行った保証債務の履行請求が信義則に反し権利の濫用として許されないとしたものがあります（平成24年7月18日東京地裁）。

次に②のような相談についてですが、例えば住宅地審議会答申に基づいて作成された賃貸住宅標準契約書第16条の「連帯保証人」の条項でも「連帯保証人は、賃借人と連帯して、本契約から生じる賃借人の債務を負担するものとする。」としているように、賃貸人からの損害賠償請求はなかなか防ぎようがなく、請求額の妥当性を争うほかないと考えられ

ます。連帯保証人へのこのようなしわ寄せを押し戻すものとして、さる8月の法制審議会で承認された民法改正要綱仮案において建物賃貸借契約における個人保証の場合の極度額制度が採用されました。保証人が個人の場合、保証契約に極度額を記載する必要があり、この定めがないと保証契約そのものの効力がなくなるもので、これまで貸金等保証債務に認められていた条文がそれ以外の一般的な保証債務に拡大されるものです。貸貸人は、賃借人による原状回復義務違反や賃料滞納等に備えて敷金を預かりますし、一定の賃料保証会社の活用、目的物の重大な損傷等に備えた損害保険への加入など、貸貸人側のリスクを軽減する手法は充実してきています。連帯保証人の保護の観点や、核家族化が進行し連帯保証人になることを敬遠する方々が増えている現状などから考えても、保証契約の極度額の考え方については、基本的に賛成できるところです。

(以下、次号に続く。)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《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8月31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_000507.html

★☆☆《「宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令」及び「標準媒介契約約款及び不動産投資顧問業登録規程の一部を改正する件」の公布について》★☆☆

国土交通省は、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。以下「改正法」という。）が平成26年6月25日に公布されたことを受け、宅地建物取引業法施行規則、積立式宅地建物販売業法施行規則、標準媒介契約約款及び不動産投資顧問業登録規程が下記のとおり改正されることとなった旨公表しました。

1) 宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令

1. 宅地建物取引主任者の名称を宅地建物取引士に変更する。

2. 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第15条が、改正法により、新たに法第31条の3として規定されたことに伴い、法第15条の委任を受けて規定されている第6条の2及び第6条の3の規定位置を改める。

3. 希望者が宅地建物取引主任者証を宅地建物取引士に切り替えることを可能とするため、再交付の申請をすることができる理由として、破損等に加え、新たに「その他の事由」を追加するとともに、都道府県が条例により再交付に係る手数料を定めている場合は、当該手数料を納付しなければならないことを明確にする。

4. 平成26年3月の財務諸表等規則の改正を受け、事業報告書への記載を要する資産の基準（重要性基準）を総資産（又は負債及び総資産の合計）の100分の1から100分の5に改正する。

※積立式宅地建物販売業法施行規則については1及び4が改正内容。

2) 標準媒介契約約款及び不動産投資顧問業登録規程の一部を改正する件

宅地建物取引主任者の名称を宅地建物取引士に変更する。

3) スケジュール

公布 平成26年10月1日

施行 平成27年 4月1日

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000115.html

★☆☆《「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律案」について》★☆☆

国土交通省は、標記法律案が、平成26年10月14日、閣議決定された旨公表しました。

1. 改正の背景

土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、都道府県による基礎調査の結果の公表を義務付けるとともに、土砂災害警戒区域における警戒避難体制を整備する等の措置を講ずる。

2. 改正の概要

(1) 基礎調査制度の拡充

イ都道府県に対し、基礎調査の結果を公表することを義務付ける。

ロ国土交通大臣は、基礎調査が適正に行われていない場合において、講ずべき措置の内容を示して是正の要求を行うものとする。

(2) 土砂災害警戒区域における警戒避難体制の整備

市町村防災会議は、土砂災害警戒区域の指定があったときは、市町村地域防災計画におい

て、当該区域ごとに、避難場所及び避難経路に関する事項等を定めるものとする。

(3) 土砂災害警戒情報の提供の義務付け

都道府県知事は、避難勧告等の判断に資するため、土砂災害警戒情報を関係のある市町村の長に通知するとともに、一般に周知させるため必要な措置を講じなければならないものとする。

(4) 土砂災害に係る避難勧告等の解除に関する助言

市町村長は、土砂災害に係る避難勧告等を解除しようとする場合において、国土交通大臣等に対し、助言を求めることができることとし、求められた場合は、必要な助言をするものとする。

(5) 地方公共団体への援助

国土交通大臣は、この法律に基づく事務が適正かつ円滑に行われるよう、都道府県及び市町村に対する必要な助言、情報の提供その他の援助を行うよう努めなければならないものとする。

(6) その他所要の改正を行うこととする。

3. 閣議決定日

平成26年10月14日（火）

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000827.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9月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成26年7月～9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_000542.html

★☆☆《土地取引状況に関する企業の判断・予測は低下傾向。DI※は、東京、大阪以外の地域で、再びマイナスに ～土地取引動向調査（平成26年8月調査）の結果～》★☆☆

国土交通省は、標記の土地取引動向調査（平成26年8月調査）の結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000178.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9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状況については、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7月、8月、9月の認定状況について、調査した結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000547.html

★☆☆《平成26年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の追加公募に関する情報提供について》★☆☆

平成26年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の公募予定について、情報提供いたします。本事業は、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。今年度においては4月～5月に評価基準型（1）[補助上限額100万円/戸]及び提案型を、7月～8月に評価基準型（2）[補助上限額200万円/戸]の公募を行いました。

国土交通省は、この度、11月上旬を目処に下記の通り追加公募をすることになりましたので、事前に情報提供いたしました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000544.html

★☆☆《昇降機等に係る事故調査報告書の公表について》★☆☆

国土交通省は、この度、社会資本整備審議会昇降機等事故調査部会（部会長：向殿政男明治大学名誉教授）において下記の事故調査報告書がとりまとめられ、社会資本整備審議会の議決として公表しました。

- ・「東京都内エスカレーター事故調査報告書」事故発生日：平成21年4月8日
- ・「群馬県・福井県内コースター事故調査報告書」事故発生日：平成24年6月17日、平成25年4月30日
- ・「東京都内エレベーター事故調査報告書」事故発生日：平成25年9月17日

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000510.html

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進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9月末時点）》★☆☆

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度については、平成21年6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7月、8月、9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_000548.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通月例経済（平成26年9月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年9月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000061.html

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成26（2014）年9月》★☆☆

国土交通省は、土地等の市場の動向を適時適切に把握するため、土地関連指標などのデータを毎月収集・整理し、「不動産市場動向マンスリーレポート」として、公表しています。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/10280>

★☆☆《平成26年度「第4回地価に関する有識者会合」の議事要旨の公表》★☆☆

国土交通省は、標記の「第4回地価に関する有識者会合」の議事要旨を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2014/10/8fee8f77845bfeffdca7b5c3186c7d9cf.pdf>

★☆☆《平成26年度「土地取引動向調査（第1回調査）」の概要》★☆☆

国土交通省は、標記の平成26年度「土地取引動向調査（第1回調査）」の概要を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=10355

★☆☆《不動産取引価格情報を公表しました。（平成26年4月～6月分を追加）》★☆☆

不動産の取引価格情報提供制度は、誰でも安心して不動産の取引を行えるように、実際の取引価格情報を数多く蓄積し、広く皆様へ提供していく、国の制度です。

※平成26年10月23日（木）、データ（～平成26年6月）が追加されました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=10353

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.59 October 2014》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.59 October 2014 を発表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201410_59.pdf

★☆☆《日本不動産研究所 全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を更新しました》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2014年10月1日現在における全国の商業地、住宅地の地価情報を掲載しています。

<http://www.reinet.or.jp/?p=13585>

★☆☆《「東証住宅価格指数」 8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10月28日に「東証住宅価格指数」8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81.95ポイント（前月比-0.36%）でした。地域別では、東京が87.94ポイント（前月比-0.46%）、神奈川80.27ポイント（前月比-0.46%）、千葉65.09ポイント（前月比0.32%）、埼玉68.65ポイント（前月比0.00%）でした。

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

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成26年7月分）》☆☆

不動産価格指数（住宅）は、年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したものです。

国土交通省は、平成26年7月分速報を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000179.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○居住に耐えられない瑕疵を知りながら契約した証拠は無いとして売主・仲介業者への損害賠償請求が棄却された事例

温泉付きマンションの一室を購入した買主が、その住戸には居住に耐えられない異常な瑕疵があり、売買契約を解除し、売主には代金の返還及び瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めると共に、仲介業者には本件瑕疵の調査義務及び説明義務違反があるとして損害賠償を求めた原審で、各請求が棄却されたため、これを不服として提起された控訴審において、売主が異常な湿気とかびの発生を知りながら買主に告げなかった事実は認められないなど本件事情によれば、売主が瑕疵担保責任を負うことは無く、仲介業者も調査義務及び説明義務の懈怠は無いとして控訴が棄却された事例（東京高裁 平成21年9月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成18年3月29日、買主X（控訴人）は、昭和50年築の温泉付きマンションの一室（以下「本件住戸」という。）を売主Y1（被控訴人）の了解を得て内覧したうえで、仲介業者

Y 2 (被控訴人)の仲介 (仲介手数料12万6000円) により、同年4月23日、売買代金250万円で購入 (以下「本件売買契約」という。)、同日、本件住戸の引渡しを受けた。なお、Xは以前から同マンションの別の住戸 (以下「X所有別住戸」という。) を所有している。

(2) 本件売買契約には、本件住戸に隠れた瑕疵がある場合、Y 1は、引渡しの日から2か月間に限り担保責任を負う旨の定めがある。

(3) Xは、引渡後の平成18年5月下旬頃から同年7月下旬頃までの間、本件住戸の改装工事を行った。その後、本件住戸内に置いた家具等にかびが発生し、湿気が異常なので、1級建築士に本件住戸の調査を依頼、同年8月28日に結露の発生・漏水の進入の可能性があると報告を受けた。

(4) Xは、平成18年9月19日、Y 1に対し、本件住戸には、居住に耐えられない異常な湿気が存在する等の瑕疵があるとして、本件売買契約を解除する旨の「契約解除通知書」を発し、翌日、通知書はY 1に到達した。

(5) Xは、Y 1が上記瑕疵を知らずながら契約したとして、Y 1には、売買代金250万円及び利息、またY 1・Y 2が連帯して544万0704円の損害金及び利息の支払を求めて訴訟を提起したが、原審 (平成21年5月26日東京地裁) が各請求を棄却したため、判決を不服として控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のとおり原判決を相当と判示し、Xの控訴を棄却した。

(1) 本件売買契約においては、売主であるY 1が瑕疵担保責任を負う期間を引渡しの日から2か月に限る旨の定めがあるところ、担保責任に関する規定は強行法規ではなく、特約によってこれを負わないことも軽減することもできるが、信義則に照らして、売主が知っていて買主に告げなかった瑕疵についての責任は免れない (民法第572条参照) とされるから、この (2か月に限る旨の) 定めは有効であって、本件では、XがY 1に対して本件住戸の瑕疵を通知した時点で上記期間が経過しており、Y 1は、知らずながら告げなかった事実でない限り責任を負うものではないので、Y 1が本件売買契約締結当時において本件住戸の瑕疵を認識していたか否かを検討することとする。

(2) 本件売買契約締結後に、本件住戸の平均相対湿度が外気やX所有別住戸の居間の平均相対湿度と比較して顕著に高いこと、本件住戸内にかびが発生していることが認められる。

(3) Y 1の家族、親族、友人らは、本件住戸を購入した昭和53年から平成8年頃まで、休日等にしばしば本件住戸を訪れ、押し入れに収納しておいた布団を畳や床に敷いて寝るといった形態で利用していた。Y 1は医師であり、かびの健康被害を熟知していたが、家族や親族の幼児を連れて本件住戸を訪れていたことも、Y 1が本件住戸にかびの被害があると特に認識していなかったことを推認させる。

(4) Y 1 は、平成 2 年頃と平成17年11月に本件住戸に改修工事を行っているが、平成 2 年頃の工事も、Y 1 が本件住戸の売却を決めた後に行われた平成17年11月の工事もいずれも異常な湿気やかびの被害に対処するものではなかった。また、施工業者は、改修工事及び工事後の浴室及び居室内の清掃を行っているが、この工事及び清掃の際に異常な湿気や異常な臭いを感じていなかった。

(5) Y 1 は、本件住戸のソファ等の家具を昭和53年の購入以来25年以上にわたって使い続け、本件住戸の売却に当たって、これらを取り替えることなく、平成18年 3 月、買受希望者に室内の内覧をさせている。

(6) X が自ら行った平成18年 5 月下旬のリフォーム工事は、本件住戸全体に及ぶ大がかりなものであったが、畳下に防湿防虫シートを敷設、床下ピットへの点検口にポリエチレンフィルムを被せたこと以外に、湿気やかび発生に対する対策は行われていない。よって本件住戸にこのような現象が存在していたと X が認識していたことを認める証拠はない。

(8) 結局、Y 1 は、X に対して瑕疵担保責任を負うことはなく、また、Y 2 は、X に対して調査義務及び説明義務の懈怠はなく、したがって、X の本件請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

本件は、買主が損害賠償請求を提起した時期が、売主の瑕疵担保責任を負う期間を経過していたため、売主における故意の不告知や仲介業者の調査及び説明義務違反にもとづく請求をしたと考えられるが、買主が、その請求を立証することの難しさを示す事例である。

買主が瑕疵担保責任を問う場合、瑕疵担保責任期間内に損害賠償請求するのであれば、契約締結時点の瑕疵の存在を立証すればよいが、その期間経過後は、民法第572条（担保責任を負わない旨の特約）や民法第415条（債務不履行による損害賠償）または民法第709条（不法行為による損害賠償）などをもとに損害賠償を請求することになる。ただし、この場合は、買主は請求の根拠となる相手方の故意過失等を立証する必要がある。

このため、仲介業者は、売主の瑕疵担保責任の免責特約があるような契約締結の際には、買主に建物の内覧の重要性や免責特約の内容等を十分に説明した上で、媒介業務を行うことが紛争防止の観点から重要と考えられる。

（担当：生田目）

※本事例は当機構機関誌 R E T I O 最新号に掲載された 1 7 判例からの抜粋です。その他の判例については R E T I O 最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

賃貸借契約の仲介業者さんから、月々の家賃と一緒に、定額補修分担金として一定の金額（例えば、1万円程度）を積立て方式で支払ってもらい、退去時には、積立てた金額は返還しないという賃貸条件の可否について問い合わせがありました（敷金／保証金、礼金等は一切無しということです）。

定額補修分担金については、京都地裁平成20年4月30日判決及びその控訴審である大阪高裁平成20年11月28日判決によって、定額補修分担金特約が消費者契約法10条に該当し無効であるとされました。当該判決事案は、賃貸用マンションの契約において、家賃63千円に対して、定額補修分担金として契約時に16万円（家賃の約2.5倍）を預かり、退去時には返還しないというものです（当機構 RETIO72号72頁参照）。

判決文の中では、民法の規定（616条、598条）を引用した上で「建物の賃貸借において賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生じる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗については、賃貸人が負担すべきものといえ、賃貸借契約終了に伴う原状回復義務の内容として、賃借人は通常損耗の原状回復費用についてこれを負担すべき義務はない」とした上で、本件補修分担金特約は、「賃借人が本来負担しなくてもよい通常損耗部分の原状回復費用の負担を強いるものと言わざるを得ず、民法の任意規定に比して消費者の義務を加重する特約というべきである」と判断して、消費者の利益を一方的に害するものというべきであり、消費者契約法10条により無効であると判示しています。

また、消費者団体訴訟制度に基づいて、適格消費者団体が不動産賃貸及び管理を行う事業者に対して「定額補修分担金条項」が消費者契約法10条に反して無効であるとして提訴した訴訟において、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するとして無効とされた判例もあります（京都地裁平成21年9月30日判決 RETIO78号118頁参照）。

上記の判例での「定額補修分担金」は、退去時には返還請求できないものとされており、借主である消費者が本来負担しなくてもよい通常損耗の原状回復費用を負担することになることが、消費者の利益を一方的に害すると判断されていることに留意すべきでしょう。

すなわち、金額の多寡によって判断が異なるのではなく、金額が少ないとしても、本来負担しなくてもよい通常損耗費用を負担することになること自体が、消費者の利益を一方的に害すると判断されているということです。

建物賃貸借契約においては、当事者である貸主と借主とが契約条件について合意すれば、合意された契約条件は原則有効ですが、「定額補修分担金」特約条項については、上記のような判例にも留意する必要がある、契約条件としては回避すべきでしょう。

(担当：新井)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《ARES 第155回実務研修会 グローバル不動産市場トレンド概説 - 投資不動産市場／日本不動産市場》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会は、以下の概要にて、第155回実務研修会を開催致します。

日時：2014年11月11日（火）14：00～15：40

会場：全社協・灘尾ホール

東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビル ロビー階

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/103?PHPSESSID=06422d77674e5c9999471087a83d6dda>

★☆☆《近代化センター [相続対策専門士]コース 相続案件のプロを目指す公認不動産コンサルティングマスターのための連続3日間の集中講座》☆☆★

公益社団法人不動産流通近代化センターは、標記の集中講座を以下の概要にて開講致します。

日程：【東京①】平成27年1月20日[火]・21日[水]・22日[木]

【東京②】平成27年2月17日[火]・18日[水]・19日[木]

時間：10時00分～17時30分[各日とも]

※上記①・②の連続3日間コースは同じカリキュラムです。受講される場合はどちらかの日程をお選びください。

会場：【東京①】日本教育会館（千代田区一ツ橋2-6-2）

【東京②】中央大学駿河台記念館 370号室（千代田区神田駿河台3-11-5）

受講料：60,000円（税込、教材含む）

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/skillup>

★☆《近代化センター 不動産流通実務★スコア》☆☆

公益社団法人不動産流通近代化センターは、2015年春、不動産流通の総合検定として「不動産流通実務★スコア」を本格稼働予定です。

今般、本格稼働に先立ち、《2014年プレオープンのご案内》を公表しました。実施概要等内容の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/score>

★☆《近代化センター 「宅建マイスター養成講座」実施概要》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、標記「宅建マイスター養成講座」の受講受付を行う旨公表しました。

受講受付 第5期受講受付 平成26年11月1日～12月15日

受講料 45,000円(税込)

申込方法など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/meister/>

★☆《土地総合研究所 特別セミナーのご案内》☆☆

日時：【1日目：第1部】平成26年11月5日(水) 13:30～16:30

【2日目：第2部】平成26年11月6日(木) 13:30～16:30

会場：日本消防会館 第一会議室

講師：前川 俊一氏(明海大学 不動産学部 教授)

題目：不動産投資のためのファイナンス入門

【1日目：第1部】不確実な世界と資産の価値

【2日目：第2部】資金調達と資本コスト

参加費：(一般の方) 3,000円(第1部・第2部あわせて初日に徴収します)

(賛助会員) 無料

申込等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆《当機構 第95回講演会のお知らせ》☆☆

当機構主催により、下記のとおり講演会を開催致します。

日時：平成26年11月6日（木）午後2時～4時

会場：住宅金融支援機構 本店1階 すまい・るホール

演題：「不動産広告の適正表示と最近の違反事例」

講師：公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

事務局長 斉藤 卓 氏

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

★☆☆《日本不動産研究所 平成26年定例講演会（12／5）のご案内及びお申込について》☆☆★

一般財団法人日本不動産研究所は、以下の概要にて定例講演会を開催致します。

開催日：平成26年12月5日（金）

時 間：13：00～15：30

会 場：有楽町朝日ホール（有楽町マリオン11F）東京都千代田区有楽町2-5-1

定 員：先着600名（参加費：無料）

テーマ：『2015年の日本経済と不動産市場』

申込方法など詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.reinet.or.jp/?p=13908>

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。
