昭和42年12月2日第3種郵便認可平成24年3月5日発行（年6回、1・3・5・7・9・11月の5日発行） 通巻第475号

社団法人東京都宅地建物取引業協会
社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部
http://www.tokyo-takken.or.jp/

月刊宅建

Takken

chuo
中央ブロック
レインボーブリッジ（港区）

jonan
城南ブロック
丸子橋（大田区）

josai
城西ブロック
面影橋（新宿区）

johoku
城北ブロック
板橋（板橋区）

tama
多摩ブロック
小金井橋（小金井市）
数馬峡橋（西多摩郡奥多摩町）

joto
東京ゲートブリッジ（江東区）
城東ブロック

住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について
都民公開セミナー　最近の不動産取引にまつわる判例や条例改正
くみあい通信　ハトさん（ハトマーク東京不動産）利用申込み好評受付中!

March 2012
vol.475

3

東京都不動産業課から

vol. 13

住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

住宅瑕疵担保履行法(※)により、新築住宅の買主を保護するため、平成21年10月1日以降、売主として買主に新築住宅を引渡す宅地建物取引業者の方には、次のことが義務付けられました。

●資力確保措置(保証金の供託または保険への加入)を講じること。

●年2回の基準日(3月31日、9月30日)ごとに、資力確保措置の状況等を免許行政庁へ届け出ること。

1　届出の対象となる方

(1)平成23年10月1日から平成24年3月31日までの間に、売主として、買主に新築住宅を引き渡す方

(2)前回基準日(平成23年9月30日)に届出をした方

■平成23年10月1日から平成24年3月31日までの期間に引渡す新築住宅がない場合でも届出が必要です。

2　届出期間

平成24年4月2日(月)から同月23日(月)まで

3　届出方法・届出先

(1)郵送(必ず簡易書留をご利用ください)

(2)窓口持参<届出期間内(土・日・祝日を除く)の午前9時から午後5時まで>

〒163-8001　東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課

履行法担当 (都庁第二本庁舎3階)

■受付窓口が大変混み合うことが予想されますので、郵送による届出をおすすめします。

■国土交通大臣免許の方は、関東地方整備局へ直接届出を行ってください。

4　提出書類

(1)届出書(住宅瑕疵担保履行法施行規則第7号様式)

(2)引渡し物件の一覧表(同施行規則第7号の2様式)

(3)保険契約を証する書面【原本】(保険加入の場合)または供託書【写】(保証金供託の場合)

■前回基準日に届出し、今回引渡した新築住宅がない場合、届出書の合計戸数欄に「0」と記載の上、提出してください。(2)および(3)は不要です。

5　その他の注意点

(1)新築住宅の買主に対して、契約締結前に書面で、供託と保険のどちらで資力確保措置をするのか説明する必要があります。

(2)資力確保措置の状況について、宅地建物取引業法に基づき帳簿に記載の上、10年間保存する必要があります。

(3)保険加入の場合、住宅の完成後、買主への引渡し前に、保険法人へ保険証券発行申請を行い、保険証券および買主向けの証明書の発行を受けてください。

また、買主向けの証明書は、必ず買主に交付してください。

6　監督処分および罰則

(1)資力確保措置やその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。

(2)住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法に基づく罰則が科されるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分も課されます。

お問い合わせ先等

様式等、詳細は東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

◆ 東京都都市整備局トップページ → 申請様式 → 住宅瑕疵担保履行法 → 宅地建物取引業者の届出について
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課
住宅瑕疵担保履行法担当　TEL.03-5320-5076

※住宅瑕疵担保履行法･･･特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

社団法人 東京都宅地建物取引業協会
月刊 Takken 宅建 3　Vol.475　March 2012

contents

2　住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について
3　本部主催研修会〈都民公開セミナー〉 最近の不動産取引にまつわる判例や条例改正
7　税務教室 115　24年度税制改正
8　法律教室120　定期借地契約
10　カラートピックス 平成24年賀詞交歓会／渋谷区支部が渋谷区と災害時協定／宅建レディス部会賀詞交歓会
12　実務に即役立つ紛争事例 38　賃貸マンション無断転借人の自殺事例
13　実務に即役立つ紛争事例 39　接道義務を満たしていない物件の説明義務違反
14　くみあい通信　宅建講座／少額短期保険会社4／ハトさん、申込み受付中／総代選挙告示
16　特集 民法改正vol.3　民法改正は必要か
18　インフォメーション　賃貸住宅標準契約書の改訂／宅建業法施行令の一部改正／登録講習／【フラット35】制度改正
20　住めば都 住むなら都　街と街、人と人とをつなぐ橋

最近の不動産取引にまつわる判例や条例改正など ―更新料判決、暴力団排除条例―

弁護士　柴田龍太郎

建物賃貸借契約の基本

賃貸借契約というのは、賃貸人と賃借人の契約で、賃貸人の基本的な義務としては、契約の目的に従って使用収益させるということがある。それに対し、賃借人の義務としては、賃料を支払わなければならないということである（民法601条）。有償で貸すということからいくつかの派生義務が発生する。賃貸人の派生的な義務として重要なものに修繕義務がある（民法606条1項）。お金を取って使用させるということは、常に契約の目的にふさわしい状態にしておかなければならない。この修繕義務に必要な行為を賃貸人が実施しようとする時は、賃借人は合理的な理由がないのに拒絶することはできない（民法606条2項）。

また、賃借人には、保管義務といわれているものがある（民法400条）。善管義務ともいう。賃借人が、これに違反して賃借物件を壊したり傷つけた場合には損害賠償義務が発生する。この義務は敷金の清算の場合に問題となる。

以上のような一般論を理解したうえで、最近出た最高裁判決（敷引特約判決、更新料支払特約判決）などを解説する。

●敷引特約に関する最初の平成23年3月24日最高裁判決

敷引特約というのは、主に関西地方で使われる特約の名称で、賃借人が契約のときに、それなりの額の預託金を預け、出ていくときに、その一部を引く仕組みのこと。家主は、差し引いた金額を自分の収入にし、残りの部分をいわゆる敷金として、賃借人に保管義務違反があれば、その保管義務違反の費用等や家賃滞納分にあてている。

関東であえて言えば、敷金の償却や保証金の償却というような特約。そもそも敷引きについては、消費者契約法10条により賃料の二重取りになるので、無効な特約だといってかなり争われてきた。敷引特約に関する本事例について最高裁は、以下の理由で有効であるという判断をした。

本事例は、（ア）賃借人は、保証金として40万円を大家に支払う（イ）本件保証金をもって、家賃の支払い、損害賠償その他、本契約から生ずる賃借人の債務を担保する（ウ）賃借人が本件建物を明け渡した場合には、大家は以下のとおり、契約締結から明け渡しまでの経過年数に応じた額を本件保証金から控除してこれを取得し、その残額を賃借人に返還するが、賃借人に未納家賃、損害金の債務がある場合には、上記残額から同債務相当額を控除した残額を返還する。当然、一部分の滞納や保管義務違反があった場合に引くとしている。

本件では、1年未満で明け渡した場合には控除額は18万円。2年未満の場合は21万円、5年以上の場合には34万円を当然引くことができるとしている。

そして、（エ）賃借人は、本件建物を賃貸人に明け渡す場合には、これを本件契約開始時の原状に回復しなければならないが、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる損耗や、経年により自然に生ずる損耗（以下、「通常損耗等」という）については、本件敷引金により賄い、賃借人は原状回復を要しないとしている。通常損耗を敷引きから賄うといっても、これは賃料の二重取りではないか？　そもそも賃料でも、この通常損耗費についてはそれで賄っているのだから、無効ではないのか。このようなことで最高裁まで争われた。

この最高裁判決は、「賃貸借契約に敷引特約が付されて、賃貸人が取得することになる金員（いわゆる敷引金）の額について契約書に明示されている場合には、賃借人は、賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に認識したうえで契約を締結するものであって、賃借人の負担については明確に合意されている。そして、通常損耗等の補修費用は、賃料にこれを含ませてその回収が図られているのが通常だとしても、これに充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補償費用が含まれていないものとして賃料の額が合

意されているとみるのが相当であって、敷引特約によって賃借人が上記補修費用を二重に負担することはできない」としている。そのため、賃料の二重取りはいけないのだという原則的な論理を前提としながらも、本件のような敷引きという特約をした場合には、賃料には自然損耗を賄うという部分は含んでいないとした。そして「本件の敷引金の額も、全体からみるとさほど高額ではないということから、敷引特約を有効」という判断をした。

●敷引特約に関する平成23年7月12日最高裁判決

本事例では、最初の事例と異なり、敷引金によって自然損耗を賄うという、明確な合意はなかったものである。実際には100万（預託金分40万、敷引分60万円）のうち預託金分の40万円から、滞納賃料や保管義務違反分を差し引くとなっていた。

この事例について最高裁は、「本件特約は、本件保証金のうち一定額（いわゆる敷引金）を控除し、これを賃貸借契約終了時に賃貸人が取得する旨のいわゆる敷引特約である。賃貸借契約においては、本件特約のように、賃料のほかに、賃借人が賃貸人に権利金、礼金等様々な一時金を支払う旨の特約がされることが多いが、賃貸人は通常、賃料のほか種々の名目で授受される金員を含め、これらを総合的に考慮して契約条件を定め、また、賃借人も賃料のほかに賃借人が支払うべき一時金の額や、その全部ないし一部が建物の明け渡し後も返還されない旨の契約条件が契約書に明記されていれば、賃貸借契約の締結に当たって、当該契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上、複数の賃貸物件の契約条件を比較検討して、自らにとってより有利な物件を選択することができるものと考えられる。そうすると、賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは賃貸人、賃借人双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきものであるから、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものということはできない」とし、「本件の敷引金は、本件敷引金の額が近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して、大幅に高額であることもうかがわれない」として有効としたものである。

また、最高裁判決の場合には各裁判官が、補足意見などを書くことができ、今回の補足意見の中で、非常に興味深いものを紹介する。

賃貸借契約における賃料以外の金銭の授受にかかる条項の解釈においては、当該地域の実情を十分認識したうえで、それを踏まえて法的に判断する必要がある」とした。つまり、今までなるべく地方々々の慣行というのはできるだけ全国基準に統一していくという方向で議論があったが、そうではなく、やはり各地域々々の慣行というものも重視すべきではないかというような意見を打ち出している。

さらに、「現代のわが国の住宅事情は、団塊の世代が借家の確保に難渋した時代と異なり、全住宅のうちの15%近く（700万戸以上）が空き家であって、建物の賃貸人としては、かつての住宅不足の時代と異なり、入居者の確保に努力を必要とする状況にある。そこで賃貸人としては、その地域の実情を踏まえて、契約締結時に一定の権利金や礼金を取得して毎月の賃料を低廉に抑えるか等、賃貸人としての相当の収入を確保しつつ賃借人を誘引するにつき、どのような費目を設定し、それにどのような金額を割り付けるかについて検討するのである」とし、他方、賃借人も、自らの諸状況を踏まえて賃貸人が示す賃貸条件を総合的に検討し、賃借物件を選択することができる状態にあるとして大家などが今まで主張してきた内容を受け入れた判断をしているといえる。これは、最高裁自身の今後の姿勢を占うにあたっては、かなり注目すべきである。

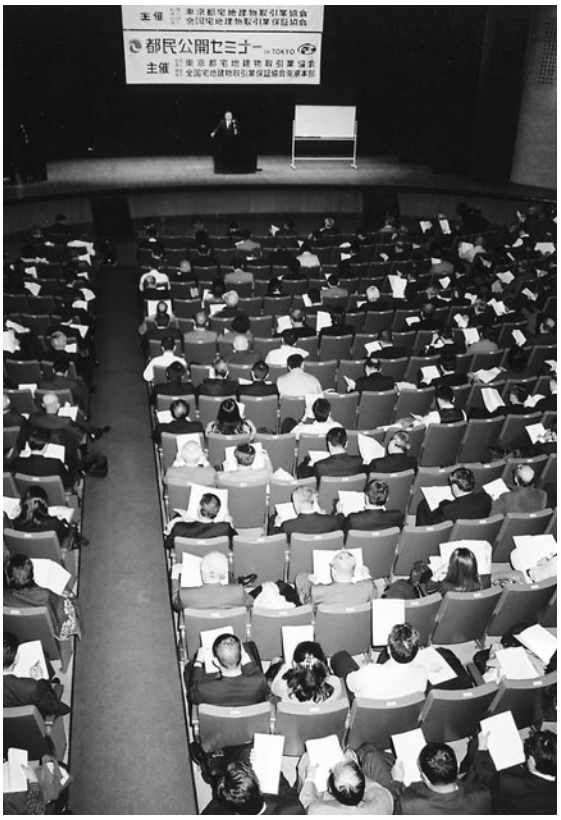
●更新料支払特約に関する平成23年7月15日最高裁判決

本事例において最高裁は、まず「更新料は、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、その支払い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い、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」とした。

そしてさらに、「更新料条項についてみると、更新料が一

般に賃料の補充ないし前払い、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ことは、前記に説示したとおりであり、更新料の支払いにはおよそ経済的合理性がないなどと言うことはできない」とし、合理性があるといっている。

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いをする例が少なからず存することは公知である」。公知というのは、みなが知っているという意味。「従前、裁判上の和解手続き等においても、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り扱いがな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い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および量なら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。そして、金額も更新料の額を賃料の2ヵ月分としているということ等から、他の条項と相まってもこれは無効とは言えない」とし、本件更新料支払特約について有効という判断をしている。



反社会的勢力排除条項について

今般、「反社会的勢力排除条項」が公表され、今後「反社会的勢力排除条項」は不動産売買契約、賃貸借契約一般に盛り込まれることになると思われる。その場合の反社会的勢力の確認チェックリストや重要事項説明書の記載などが必要になる。

今回、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会等の不動産4団体編著の「適正な不動産取引のための反社会的勢力排除の手引き」から実務に必要なQ&Aを抜粋した。

Q 暴力団員やその家族が購入もしくは入居しようとする場合、または購入もしくは入居してしまった場合は、この暴力団排除条例の対象になるのですか?

A 暴力団員本人の場合には、当然、本反社会的勢力排除条項による暴力団排除条例の対象となります。その家族の場合には、その家族が購入もしくは入居することをもってただちに暴力団排除条例の対象となるわけではありませんが、それが名義貸しと認められる場合や暴力団事務所(その他の活動拠点を含む)の用として供される場合には暴力団排除条例の対象となります。

Q 反社会的勢力排除条項を導入せずに契約を締結した場合、売主、買主、媒介業者には何か罰則があるのですか?

A 反社会的勢力排除条項を導入せず契約を締結したとしても、暴力団排除条例に基づく罰則はありませんが、媒介をした宅地建物取引業者には、条例の遵守について適切な助言を行ったかどうかが問われる場合があります。

なお、福岡県の暴力団排除条例では、事業者が暴力団に対して利益供与することに対し、罰則規定がありますので注意が必要です。

Q 宅地建物取引業者は、その契約の相手方に対して、反社会的勢力排除条項について、説明しなければならないのですか?

A 反社会的勢力排除条項には「契約の解除に関する事項」や「損害賠償額の予定又は違約金に関する事項」が記載されているため、宅地建物取引業法第35条第1項第8号および第9号の規定に該当し、同法に基づいて説明をする必要があります。

Q 宅地建物取引業者が暴力団排除条例の説明を行わず、また、反社会的勢力排除条項を契約書に記載することもしなかった場合、後日、契約の相手方が暴力団等と判明したときは、宅地建物取引業者の責任はどうなるのですか?

A 宅地建物取引業者が暴力団排除条例の内容を説明しなかった場合は、同条例に抵触するおそれがあります。また、十分な説明を行わずに反社会的勢力排除条項を契約書に記載しなかったことにより、取引の関係者に損害を与えたとき等には、宅地建物取引業法違反を問われる場合があります。

Q 売買契約書に「違約罰」を導入することは、宅地建物取引業法第38条第1項の規定に違反しないのですか?

A 宅地建物取引業法第38条第1項の規定は、宅地建物取引業者が自ら売主となり、非宅地建物取引業者が買主となる場合にのみ適用されるため、宅地建物取引業者間の取引の場合、非宅地建物取引業者が売主の場合や宅地建物取引業者が買主の場合には、同規定は適用されません。

Q 契約の相手方が反社会的勢力か否かを確認するために、警察に相談することや業界データベースで検索することは、宅地建物取引業法に違反するのですか?

A 契約の相手方が反社会的勢力かどうか確認することは、契約の債権債務の履行のために行う「やむを得ないもの」と考えられ、宅地建物取引業法第45条の「正当な理由がある場合」に該当するものと考えられます。

Q 売主、買主が売買契約書に反社会的勢力排除条項を導入することに難色を示した場合、どのようにすればよいでしょうか?

A 通常の取引において、契約当事者の双方が反社会的勢力でないと判断した場合には、反社会的勢力排除条項を記載せず契約を締結しても問題はありませんが、暴力団排除条例の制定の趣旨や反社会的勢力の排除の必要性、さらに取引後に暴力団事務所として使用された場合の不利益等を説明し、理解を求めるようにしてください。

なお、売主・買主の意向を尊重して媒介を継続する場合には、将来のトラブルに対処するため、その契約に至る経緯を書面に残すなど必要な措置を講じるようにしてください。

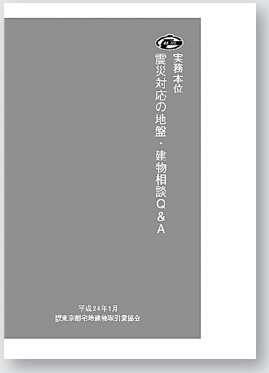
全宅連ホームページで、反社会勢力排除モデル条項をダウンロードできます

全宅連は宅建協会会員向けに、全宅連ホームページの会員専用ページで各種書式を提供しています。

書式ダウンロードでは、売買契約・賃貸借契約における反社会的勢力の排除のためのモデル条項（WORD形式）も提供されています。必要に応じて書式をダウンロードし、モデル条項をコピーして、契約書の特約条項に貼り付けるか、直接入力してご使用ください。

■全宅連ホームページ
http://www.zentaku.or.jp/

〔実務本位〕震災対応の地盤・建物相談Q&Aを有料頒布



東京都宅建協会は、日常の業務とトラブルの防止に役立つ〔実務本位〕震災対応の地盤・建物相談Q&Aを有料頒布しています。会員のみなさまには、すでに1冊ずつ無料で配布しましたが、追加でご希望の方は、下記の本部ホームページで申込書をダウンロードし、発送代行会社に直接お申込みください。

■本部ホームページ
http://www.tokyo-takken.or.jp/

税務教室 one rank up!

連載 115回
落合会計事務所　税理士 落合 孝裕

24年度税制改正　個人関係の改正点を中心に

（本内容は平成24年度税制改正大綱に基づいたもので、平成24年3月1日段階では改正案です。政治情勢に影響されなければ平成24年3月末ごろに成立する見込みです。）

平成24年度税制改正について、今後、活用できそうな改正点があれば教えてください。

平成24年度税制改正大綱は、昨年12月に発表されました。今後予定される消費税の増税を考慮してか、大きな改正はありませんでした。個人に関係がある改正点を、順に説明します。

■住宅取得資金の贈与【減税】

直系尊属（祖父母、両親）から、住宅を取得するための資金の贈与を受けた場合、一定の金額までは贈与税が非課税となります。非課税の枠は平成24年が一番多く、来年以降は少なくなっていきます（図表1）。

翌年3月15日までに住宅を取得し、12月31日までに居住が見込まれることなどが条件となっています。年110万円の非課税枠と合わせて適用でき、贈与税がゼロでも申告の必要があります。

■給与所得控除の上限設定【増税】

給与所得控除は、給与所得について一定額を控除するというものです。その分は、税金の対象にはなりません。年収300万円で108万円（年収の36%）、年収600万円で174万円（同29%）、年収900万円で210万円（同23%）と、年収が高くなるにつれ控除額の割合は少なくなり、さらに1,000万円を超える部分については、控除額が5%となっています。

平成25年からは、年収が1,500万円を超える場合、給与所得控除額は一律245万円となります。

■特定支出控除の拡大【減税】

サラリーマンの必要経費を一部認める減税制度について、判定基準が下がり、さらに適用対象が広がります。平成25年からは、「給与所得控除額×1/2」（現状は「給与所得控除額」）を超える部分が控除対象となります。

また、適用対象については、以下が追加となります。

①職務の遂行に必要な弁護士、公認会計士、税理士、弁理士などの資格取得費

②職務関係の図書費、衣服費、交際費（年間65万円が上限）

実際に計算してみると、残念ながらそれほど大きな減税にならないことがわかります（図表2）。

■国外財産調書の提出【増減税なし】

その年の12月31日において、5,000万円超の国外財産がある個人は、翌年3月15日までに「国外財産調書」を提出する必要が生じます。平成25年分から適用されます。

現状でも、所得が2,000万円超の個人には、「財産及び債務の明細書」の提出義務がありますが、罰則規定はありません。「国外財産調書」は、不提出、虚偽記載に対して、1年以下の懲役または50万円以下の罰金が科されることになりますので、注意が必要です。

■退職所得課税の見直し【増税】

退職所得については、退職所得控除額を差し引いた残額の1/2のみが分離課税となります。これが平成25年からは、勤続5年以下の役員に対する退職金については、1/2課税が廃止されます。

■譲渡所得の各種特例の延長【減税】

①マイホームの買換え特例

売却価額の上限を1億5,000万円として、平成25年12月末まで2年間延長されます。

②マイホームの譲渡損失の2つの特例

マイホームの買換えが必要な特例と、売却資産に借入金の残額があることが必要な特例のいずれもが、平成25年12月末まで2年間延長されます。

③事業用資産の買換え特例（80%の課税繰延べ）

所有期間が10年超の事業用資産の買換えについて、取得する土地の面積を300㎡以上として平成26年12月末まで3年間延長されます。

図表1●住宅取得資金の贈与の非課税限度額

贈与を受けた年	省エネルギー性・耐震性を備えた住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

※東日本大震災の被災者については、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅につては、25年、26年の贈与についても1,500万円まで非課税、それ以外の住宅については、25年、26年の贈与についても1,000万円まで非課税。

図表2●特定支出控除の実際の節税額の計算例

（単位:万円）

年収	給与所得控除額×1/2	特定支出			節税額
		資格取得費等	衣服費、交際費等（注）	合計	
300	54	20	40	60	0.9
600	87	25	65	90	0.6
900	105	55	65	120	4.5
1,200	115	85	65	150	11.6

（注）65万円が上限

※所得控除等は一般的なケースのものを適用して節税額を概算しています。

法律教室

定期借地契約

戸建住宅、マンションや、商業施設、病院、高齢者介護施設、コンビニなどの敷地提供のために、定期借地契約が利用されるケースが増えていますが、その活用は大手や一部の宅建業者によるものにとどまっている印象であり、不十分な知識で定期借地に関与したためにトラブルとなっている事例も散見します。本稿では、定期借地契約について、基本的な知識をQ&A形式で再確認していただきたいと思います。

I 総論

Q 従前からの普通借地を、定期借地に切り替えることはできますか?

A 定期借地契約は、平成4年8月1日施行の新借地借家法施行後に新規に「設定」する場合にのみ締結できるものとされていますので、旧借地法時代に締結された借地契約はもちろん、新借地借家法施行後でもいったん普通借地として締結された借地契約は、単純に定期借地契約に切り替える(変更の合意をする)ことはできません。

従前の普通借地契約をいったん合意解約して、新たに定期借地契約を締結する方法が理論上は考えられますが、普通借地権を失わせることに何らの金銭的補償もしなかった場合などには、借地人に不利な合意をしたとして無効とされる可能性があると言われています。

Q 定期借地の契約時に授受される一時金にはどのようなものがありますか?

A 権利金、保証金、前払地代などがあります。

権利金は、法律上は明文の根拠がありませんが、契約終了時に原則として借地人への返還を予定していない金銭であり、①賃料の前払、②賃借権設定の対価、③場所的利益の対価などに分析されます。定期借地で権利金が授受される場合には、更地価格の1～2割(場合によっては3割)程度のケースが多いようです。借地人への返還が予定されていない以上、地主に所得として課税されるのが原則です。

保証金は、借地人から地主に預託される金銭で、①敷金、②金銭消費貸借、③違約金などに分析されますが、通常は、不払地代や原状回復義務等の借主の債務の担保として授受されるものを言います。一概には言えませんが、更地価格の1～3割程度とするケースが多いようです。将来借主に返還することが予定されているため、地主にとっては、所得税課税のない一時金を取得できるメリットが大きいと考えられています。

ただ、保証金は将来返還する負担が地主に生じ、その捻出に問題が生じることがあります。借地人としても、資金を長期間寝かさざるを得ないのはデメリットです。そこで、契約期間中の地代の全部または一部を前払いする「前払地代」として、金銭が授受されるケースも出てきました。税務上、この前払地代を、地主は毎年分散して収益として計上し、借主は毎年分散して費用として計上することができることとなったため、特に事業用の定期借地では有効な方法と考えられています。

いずれの方式を採用すべきか、どのような契約条項とすべきかは、各ケースにおいて慎重に検討する必要がありますので、各専門家へ相談してください。

Q 地主として、定期借地権の登記に応じなければなりませんか?

A 借地権が賃借権であれば、地主は、借地権の登記に応じる義務はなく、これを拒否しても構いません。ただ、定期借地契約の場合、契約終了時期などの法律関係が登記上明確になれば将来のトラブルを回避できるメリットがあるため、地主が登記に応じているケースも少なくないようです。

Q 定期借地契約期間中に、建物が焼失したり倒壊した場合に、借地契約も終了しますか?

A 借地上の建物が滅失しても、借地契約が終了するわけではありません。また、定期借地契約の場合、借地人が建物を再築しても存続期間が延長されることはありません。そのため、残存期間とコストに照らして借地人が建物の再築をあきらめたとしても、地代の支払義務は続くのが原則です。

このように、建物が滅失した場合や、借地人が転勤や事業縮小といった理由で借地を必要としなくなった場合に備えて、借地人からの中途解約条項を入れておくこともあります。しかし、地主側とすれば、中途解約を認めると予定していた収入を得られず、保証金の返還時期も早まるといったデメリットを生じるので、むしろ借地人からの中途解約は認められない旨の条項を入れておくこともあります。

深沢綜合法律事務所　弁護士　大川 隆之

連載 120 回

Q　定期借地上の建物に、借地人が普通借家契約で借家人を入居させてしまっていた場合、地主は、期間満了時に、借家人にも明渡しをもとめることができますか?

A　借地借家法35条は、借家人保護のため、借家人が借地契約の期間満了をその1年前までに知らなかった場合には、それを知った日から1年以内の明渡しの猶予を裁判所に求めることができるとしています。そこで、地主としては、期間満了の1年前に借家人に対して借地期間満了を通知しておく必要がありますし、事前に借地人に建物賃貸の際には「定期借家契約」や「取壊予定建物賃貸借契約」によらなければならないことを義務付けておくことも考えられます。

Ⅱ 一般定期借地権

Q 一般定期借地権は、どのように設定するのですか?

A　一般定期借地権の設定には、(1)契約期間を「50年」以上の具体的な期間で合意すること、(2)a更新がないこと、b建物の再築による存続期間の延長がないこと、c建物買取請求権を行使しないこと、の3つの特約を定めること、(3)公正証書などの「書面」により契約すること、という要件を満たす必要があります。

一般定期借地権は、50年以上であれば、上限はありませんから、100年、200年と設定しても構いません。ただし、「定期」と言えるためには、契約の終了時期が明確である必要がありますから、「平成24年1月1日から50年以上」といった終了時期が曖昧な契約は認められません。

また、一般定期借地権は、公正証書による必要はありませんが、必ず「書面」をもって設定しなければなりません。したがって、土地の引渡しを先行し、契約書作成を後日として、契約書上は契約開始日を引渡し日まで遡らせたとしても、法律上は契約書作成日が開始日となり、そこから契約終了日までが50年に満たなければ、定期借地とは認められない可能性も生じますので、注意が必要です。

Ⅲ 事業用定期借地権

Q 事業用定期借地権は、どのように設定するのですか?

A　事業用定期借地権の設定には、(1)専ら事業の用に供する建物で、かつ、居住の用に供しない建物を所有する目的であること、(2)①契約期間を「10年以上30年未満」とするか、②契約期間を「30年以上50年未満」とし、かつ、a更新がないこと、b建物の再築による存続期間の延長がないこと、c建物買取請求権を行使しないこと、の3つの特約を定めること、(3)契約を「公正証書」により行うこと、という要件を満たす必要があります。

従前は、事業用の借地権の設定は、契約期間が10年以上20年以下と制限されていましたが、平成20年1月1日以降は10年以上50年未満に変更されました。50年以上については一般定期借地の利用が可能であるため、事業用に定期借地権を設定するにあたっては、実質的には上限が撤廃されたことになります。

Q　賃貸マンションや賃貸アパートについても事業用定期借地権の設定は可能ですか?

A　事業用定期借地上の建物は、単に事業目的の建物であればよいというものではなく、「専ら事業の用に供する建物」で、かつ、「居住の用に供しない建物」でなければなりません。したがって、賃貸マンション・アパートが入居者の「居住」の用に供される以上は、事業用定期借地権の設定はできません。高齢者介護施設の場合、デイサービス・ショートステイ用の施設は居住用とまでは言えないので認められますが、グループホーム・永住型老人ホームは入居者の居住の用に供されるので認められません。店舗であっても、住宅併用であれば認められません。これらの事業用定期借地権の設定ができない建物については、50年以上の一般定期借地権の設定を検討することになります。

Q　事業用定期借地契約を、「公正証書」によらずに締結した場合はどうなりますか?

A　事業用定期借地契約は、必ず「公正証書」によらなければならないとされていますので、他の書面で契約書を作成した場合、普通借地契約が締結されたものとみなされる可能性が高く、特に注意が必要です。

Q 事業用定期借地契約の期間満了前に、契約期間を延長する合意をすることは可能ですか?

A　原則可能とは思われますが、平成20年より前に設定された事業用定期借地権については、「10年以上20年以下」という期間制限があった以上、通算してこれを超える延長合意は避けるべきであると言われています。

定期借地権には「建物譲渡特約付借地権」という類型もありますが、紙面の都合上、これについての解説は別の機会に譲ることとします。

賃貸マンションで無断転借人が自殺。賃借人と連帯保証人に損害賠償請求が認められた事例

■賃借人が居室を無断で第三者に転貸・占有させたところ、当該第三者が居室内で自殺。居室の原状回復に費用を要し新規賃借人の賃料を減額せざるを得なかったとして、賃貸人が賃借人に損害賠償を請求し、連帯保証人に保証債務の履行を求めた事案で、請求が一部認容された事例　（東京地裁　平22年9月2日判決　一部認容　ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

賃貸人X（以下、X）と賃借人Y1（以下、Y1）は、Y2を連帯保証人として、平成20年3月31日、以下の賃貸借契約（以下、本件賃貸借）を締結した。

- 契約期間：平成20年3月31日から2年間
- 賃料：12万6,000円／1月当たり
- 禁止事項：本件物件の一部又は全部を第三者に転貸又は占有させること。

20年4月ころ、Y1はXの承諾を得ず、本件物件をBに転貸または占有させた。Bは21年6月24日ころ、本件物件の浴室で自殺し7月1日、Bの友人によって発見された。XとY1は、21年8月4日、本件賃貸借を解除し、Xは21年9月17日、本件物件の管理受託業者の従業員に対し、次の内容で本件物件を賃貸した（以下、本件新規賃貸借）。

- 契約期間：平成21年10月1日から平成26年7月31日まで（58ヵ月）
- 賃料：5万円／1月当たり

上記事情を踏まえて、XはY1に対し、未納賃料、原状回復費用を含めて総額524万2,735円の損害賠償を、Y2に対しては保証債務の履行を請求した。

2　判決の要旨

裁判所は次のようにXの請求を一部認容した。

（1）Y1による債務不履行の有無

賃借人または賃借人が転貸等により居住させた第三者が目的物である建物内で自殺をすれば、通常人であれば当該物件の利用につき心理的な嫌悪感ないし嫌忌感を生じること、かかる事情が知られれば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、また、そのような者が現れたとしても、本来設定し得たであろう賃料額より相当低額でなければ賃貸できないことは、経験則上明らかといってよい。

賃借人は、賃貸借契約上、目的物の引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって使用収益すべき義務を負うところ、少なくとも無断転貸等を伴う建物賃貸借においては、目的物を物理的に損傷等することのないようにすべきことにとどまらず、居住者が当該物件内部において自殺しないように配慮することも含まれるものと見るのが相当である。従って、Y1はXに対し債務不履行に基づく損害賠償債務を負う。

（2）損害発生との因果関係の有無と損害額

本件物件内でBが自殺したことにより特に必要となったものを含め、経年劣化による分を超過する原状回復費用が認められ、合計94万4,475円が相当因果関係のある損害ということができる。

本件物件を賃貸するには、宅建業者は賃借希望者に対しBの自殺という事情を告知すべき義務を負うと見られる。告知の結果、本件物件を賃貸できない賃料相当額、賃貸し得たとしても本来設定し得た賃料額と実際に設定された賃料額との差額相当額も逸失利益として、Y1の上記債務不履行と相当因果関係のある損害ということができる。

ただし、自殺に対し通常人が抱く心理的嫌悪感や嫌忌感は時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するのは明らかである。また、本件物件はワンルームマンションで都心に近く、流動性が比較的高いものと見られるから、心理的嫌悪感等の減少は他の物件より速く進行すると考えるのが合理的である。

Xの逸失利益については、相当賃料額を本件賃貸借と同額の12万6,000円とし、賃貸不能期間を1年、また通常であれば設定されるであろう賃貸借期間の2年を低額な賃料（上記賃料の半額）でなければ賃貸し得ない期間とするのが相当である。以上によれば、逸失利益は277万8,752円となる（1年目：1,440,028円/2年目：685,692円/3年目：653,032円←ライプニッツ係数使用）。

Xは、Y1に対し、本件賃貸借に基づき14万2,258円の賃料請求権を有するとともに、本件賃貸借における善管注意義務の不履行に基づき、原状回復費用相当額94万4,475円および逸失利益277万8,752円、合計386万5,485円の損害賠償請求権を有する。

従って、上記金額から敷金25万2,000円を差し引いた361万3,485円がXの有する損害賠償請求権と認められる。

（3）連帯保証人Y2は保証債務の範囲に入らないと主張するが、債務不履行と相当因果関係のある損害の範囲にその責任は限定されるから、責任が不当に拡大するものではなく、消費者契約法10条により無効とされることはない。

参考までに、賃借人が居室内で自殺したケースで、賃貸人に損害賠償請求権が認められた判例として東京地判平19・8・10（RETIO　No.73）があり、逸失利益については本件と同様な判断を示している。

■本誌1月号6頁掲載の本原稿で、最終行が欠落していました。お詫びして訂正し再掲載いたします。

接道義務を満たしていない物件の説明義務違反で、不法行為責任が認められた事例

■宅地建物取引業者から中古住宅を買い受けた者が、当該不動産は接道義務を満たしていないとして、購入から約16年後に、売主および売主側業者に対し不法行為に基づく損害賠償を請求したところ不法行為責任が是認され、請求が一部認容された事例

（千葉地裁　平23年2月17日判決　一部認容　判例タイムズ）

1　事案の概要

買主Xは平成5年10月、宅建業者Y1から、宅建業者Y2およびAの仲介で中古住宅を2,550万円で購入し、同年12月に引渡しを受けた。Xは、売買代金支払いのため、地元金融機関から2,200万円の借入を行った。

本件建物は昭和50年10月新築、本件土地は隣地と共有の幅員約2.7mの路地状敷地を介して幅員約6mの公道に接している。本件建物は、昭和50年6月、建築確認が取得されたところ、同建築確認は本件路地部分に幅員4mの道路が設置され、本件土地が当該道路に接することを前提とするものだったが、実際は本件路地が存在するのみで、本件建物か隣地建物のうち1棟しか建築できないものだった。

約15年経過した平成20年12月頃、Xは不動産業者Bに売却の相談をしたところ、翌月Bから、「本件土地は接道義務を満たしていないから、建築確認が下りず、建替えができないので買い受けることはできない」旨の説明を受けた。

その後、Xは、「Y1は、本件売買契約に付随する義務として、Y2は売主側の仲介業者として、買主であるXに対し、上記事項を説明すべき義務があったが、説明しなかった」として、不法行為に基づく損害賠償を求めて千葉地裁に提訴した。

2　判決の要旨

裁判所は次のようにXの訴えを一部認容した。

(1)説明義務について

宅地の売買では建築基準法上の接道関係は、建替えの可否、転売の可否、転売条件等に大きく影響するものである。そして、Y1、Y2（以下、「Yら」）は、いずれも不動産の売買および仲介を業とする会社で宅建業者であるから、Y1については本件売買契約の付随義務として、本件土地の接道状況についてXに対し説明する義務があったと言うべきである。

また、Yらは宅建業者であり、売主および仲介を業として本件売買契約に関与したものであるから、宅地建物取引業法35条1項により、それぞれ取引主任者をして、Xに対し接道状況について説明すべき義務を負っていたものである。なお、買主に対する重要事項説明義務は、買主側の仲介業者にとどまらず、当該取引に関与した宅建業者すべてが負う。

本件土地は、接道要件を満たしておらず、建替えが困難な土地である。ところが、本件売買契約書には、この点について何ら記載がなく、むしろ本件重要事項説明書には、本件土地の「北側が幅約6mの公道に約3m接している」旨記載され、「新築時の制限」としては道路斜線制限等が記載されているのみで、接道要件との関係での建築の制限については全く記載されていなかった。そして、Xは本件路地が共有であることについては説明を受けたものの、本件土地が接道要件を満たしておらず、建替えが困難であることについては説明を受けたことがなかった。

前記によれば、Yらには、Xに対する説明義務違反（本件不法行為）があったことが明らかで、Yらは本件不法行為と相当因果関係にあるXの損害について賠償責任（不真正連帯債務）を負うべきである。

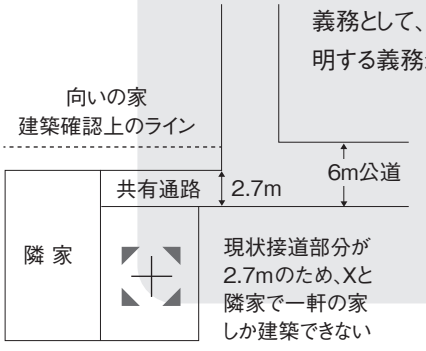
(2)Xの損害について

Xは、Yらの不法行為によって、本件土地の接道状況には問題はなく、建替えが可能である旨誤信させられ、本件売買契約を締結し、借入れを行った上、売買代金および本件借入れに係る利息金の支払をするに至ったものと認められるから、これらの金員の出捐は、本件不法行為と相当因果関係にある損害と言うべきである。

(3)以上によれば、Xの本訴請求は、Yらに対し連帯して1,726万4,356円（①売買代金相当額と適正価格との差額1,050万円、②利息金相当額347万702円、③弁護士費用139万7,070円、④確定遅延損害金189万6,584円）およびうち1,050万円に対する平成6年1月31日から支払済みまで年5分の割合による金員の支払を求める限度で理由がある。

3　まとめ

本事例は約17年前に売却または仲介した物件に対し、業者の説明義務違反（不法行為）による責任を認めた事例である。不法行為の時効は、知ってから3年、除斥期間20年とされている（民法724条）。重説ミスが相当後になって、大きな損害を引き起こしたという点で、業者に警鐘を与える判決である（本件は高裁にて和解が成立している）。不動産適正取引推進機構ホームページ（http://www.retio.or.jp/）では宅建業者の調査・説明義務の事例のほか取引をめぐる裁判例を検索できるのでご活用ください。



平成24年度宅建取引主任者資格取得
『宅建講座』申込み受付中!

「特訓コース」を開設しました!

東京都不動産協同組合の24年度「宅建講座」が受講申込み受付中です(後援:東京都宅建協会、企画協力:住宅新報社・週刊住宅新聞社)。5月から半年間の長丁場で全19回。昨年度から、問題演習講座とは別に、基本講義(全12回)のみの受講も可能となりました。また今年度から新たに「特訓コース」を開設。水曜コースと日曜コースを設け、午前10時から午後4時まで集中して講義を行います。

そのほか、1回2時間のビジネスコースもあります。昼間受講(水曜午後1時～)できる高田馬場会場や、夜間の渋谷会場(火曜午後7時～)、高田馬場会場(木曜午後7時～)と3会場あり、いずれも通学に便利な駅のそばです。

特訓コース (1回5時間)

基本講座12回(全60時間)　問題演習7回(全35時間)

何が何でも、今年は合格したい方のために! 試験範囲の全分野を基礎から詳しく、わかりやすく講義します。講師は『楽学宅建』でおなじみの氷見敏明先生です。

■水曜コース(水道橋)定員70名
10:00～16:00(昼休:正午～午後1時)
■日曜コース(渋　谷)定員60名
10:00～16:00(昼休:正午～午後1時)

受講料(テキスト・教材・消費税含む)

	組合・協会員、従業者	一般
基本講座	**80,000円** 再受講者70,000円	110,000円 再受講者80,000円
基本講座＋問題演習	**115,000円** 再受講者105,000円	140,000円 再受講者115,000円

ビジネスコース (1回2時間)

基本講座12回(全24時間)　問題演習7回(全14時間)

近年の出題傾向に即した要点解説が中心の講義です。夜間コースは19時から。会社帰りでも参加しやすい遅めのスタートです。受講料は至ってリーズナブル!

■火曜夜間コース(渋谷)定員60名　19:00～21:00
■木曜夜間コース(高田馬場)定員70名 19:00～21:00
■水曜昼間コース(高田馬場)定員70名 13:00～15:00

受講料(テキスト・教材・消費税含む)

	組合・協会員、従業者	一般
基本講座	**45,000円** 再受講者35,000円	65,000円 再受講者45,000円
基本講座＋問題演習	**65,000円** 再受講者55,000円	85,000円 再受講者65,000円

※再受講者は、平成22,23年に協同組合「宅建講座」を受講された方です。

【申込方法】

受講料は所定の方法(銀行振込、現金書留)でご入金ください。受講申込書は、必要事項をご記入のうえ、(銀行振込の場合は振込控えのコピーと一緒に)FAXまたは郵便で、協同組合までお送りください。

また、各会場とも定員制ですので、定員に達し次第、締め切ります。「受講申込書受付」は「申込書」と「受講料のご入金」確認後、順次確定させていただきます。ご了承ください。

【お問い合わせ先・お申し込み先】

東京都不動産協同組合「宅建講座」係　TEL03-3262-9360
詳細は、協同組合ホームページで確認できます。
http://www.kyodokumiai.org

賃貸住宅向けの少額短期保険会社について　その❹

4月以降の活動について

少額短期保険会社については、これまでブロック別に担当会社を設定しご案内していましたが、4月以降はこの運用方法を撤廃し自由選択になります。これにより2社のサービス向上にもつながります。組合員のみなさまは各社の事務の流れなどを比較検討して選んでください。

【代理店状況】24年1月末時点
代理店登録数…390社
代理店承諾数…74社(代理店登録手続き中含む)

- **ジャパン少額短期保険株式会社**
  担当ブロック:中央・城西・城北　TEL.03-3516-8550
- **日本共済株式会社**
  担当ブロック:城南・城東・多摩　TEL.03-3292-6904

TEL. 03(3262)9381
FAX. 03(3262)9385

東京都不動産協同組合 | 理 事 長 池田 行雄
広報委員長 山口 利昭

1月17日からスマートフォン版も公開! http://hatosan.jp
2月1日から簡易登録システムの利用開始!

ハトさん「ハトマーク東京不動産」利用申込み好評受付中!

Facebook
スポンサー広告

賃貸売買物件情報サイト・ハトさん（東京のモトヅケ不動産会社の正確で詳しい情報にこだわって差別化した新しいサイト）は3月5日現在、利用申込会員数1,057社、登録物件数24,388件まで達し、順調に稼動しています。

スマートフォン版「ハトさん」も1月17日にオープン、さらに2月1日には、“ウェブサイトへの公開をもっと簡単に行いたい”とのみなさまのご要望にお応えした簡易登録システムも追加し、好評を得ています。

ワンパッケージで「ハトさん」がサポートします!

■ウェブサイト「ハトさん」

1.消費者目線に立った使いやすい検索機能
2.モトヅケ発信の詳細な情報で差別化
3.ブランディング戦略の一環として新キャラクターを採用
4.集客に有利なソーシャルメディアの活用
5.スマートフォン版「ハトさん」公開（1/17～）
6.検索エンジン最適化（SEO）対策を強化
7.各方面への広告施策:リスティング広告出稿（12/1～）、Yahoo!不動産バナー広告実施（12/1～）、Facebookスポンサー広告出稿（1/17～）、各種人気サイトへのバナー広告（2月末～）、YouTube広告出稿（2月末～）、スマートフォン人気アプリへの広告出稿（2月末～）

■多彩な管理・分析機能

1.レインズへワンクリックで公開
2.問合せを見逃さない追客管理機能
3.成約傾向等の分析機能で提案力アップ
4.会員が監修した多角的管理機能の数々（物件・顧客・契約・鍵・修繕・入出金ほか）
5.図面、契約書類等全90種の帳票を用意
6.他社物件の自社帯差し替え印刷にも対応
7.世界シェアNo1クラウドサービス採用

ハトさんと
ハトっちのマスコット
（寸法）縦×横×奥行
（左）ハトさん
14×12×8（cm）
（右）ハトっち
6.5×4.5×4.5（cm）

■直感的な間取図作成

1.簡単!2DKタイプが約6分で完成
2.直感的な操作性により高度な技術不要
3.ウェブで差がつくグラデーションカラー
4.帖数や寸法線の自動計算（任意修正可）
5.建具等の自動吸着で作業時間を短縮
6.ワンクリックで上下左右に反転、回転
7.要望の多い追加パーツを順次対応予定
8.使い回しに便利なJpeg形式保存

【利用料金】
組合員:月額5,000円（税別） 非組合員:月額7,000円（税別）
※1事業所あたり1ID・PWを発行
（オプション機能）
図面ソフト「ハトさんの間取り」月額 300円（税別）
（利用開始から2ヵ月間は無料）
【利用申込み・お問合せ先】ハトさん事務局
TEL.03-6746-3355（平日午前9時～午後5時）

平成24年度総代選挙のお知らせ

総代選挙に関する告示

平成24年度の総代選挙に関し、総代選挙規約第5条により、下記の通り告示いたします。

1.選挙期日　平成24年5月8日（火）
2.選挙人名簿確定日　平成24年4月2日（月）
3.選挙管理人代行の氏名　樫﨑　博（八王子支所）
4.選挙立会人の氏名　榎本美知子（港支所）
　原田仁教（荒川支所）
5.投票所の所在地　千代田区富士見2-2-5飯田橋メインビル6階
　東京都不動産協同組合（郵送投票）
6.立候補届の締切日　平成24年4月9日（月）

〔付　記〕
①投票の方法は、郵送投票とし、選挙期日の午後5時必着とします。
②立候補届の用紙は、組合事務所にあります。電話等によりお申込いただければ、直ちにご送付いたします。
③立候補届は、総代選挙規約第6条の規定により、所属支所組合員10名以上の推薦状を添付して、立候補届を締切日の午後5時までに提出しなければなりません。
④各支所に設置される総代候補推薦委員会により推薦された候補者は、立候補届を提出する必要はありません。
⑤郵送投票による選挙は、候補者の数が定数を超えた支所においてのみ行います。

平成24年3月30日　東京都不動産協同組合
選挙管理人　池田行雄

（※本告示は、組合本部・支所事務所に掲示）

民法改正は必要か

弁護士 柴田龍太郎

民法の改正というと、夫婦別姓などの家族法の改正を思い浮かべる人が多いと思いますが、
今回問題となっているのは、広い意味で経済活動にかかわるルールを定めている領域の改正です。
「債権法改正」とも「契約法改正」といわれることもあります。

第1 民法改正の必要性はあるか

このような民法（債権関係）の改正の必要性について推進する学者や論者は次のようにいいます。

1　わかりやすい民法にすること

判例を十分に理解している人間でなければ民法が使えないというのは問題であり、判例法理等を明文化して、国民にとって民法をわかりやすいものにする必要がある。

2　条文の在り方を変える

現在の民法の条文は俳句のように短く、「瑕疵（かし）担保責任」「詐害（さがい）行為」などと、一般には使われていない用語も多用されていて、国民に理解されにくいし、契約が有効かどうかも民法の最初の「総則」と真ん中あたりにある「債権総論」や「債権各論」を読まないとわからないので条文のあり方も変える必要がある。

3　社会・経済の変化への対応

たとえば、市場金利とかけ離れた法定利率（民事は年5分、あるいは商事は年6分）により、裁判に負けると銀行金利以上の利息を支払うことになり、現実の経済活動への弊害も生じている。このように明らかに改正が必要な規定が取り残されることがないよう、全般的な見直しを行う必要がある。

4　国際的な取引ルールとの関係

国際取引が盛んになっている現代において、日本だけがほかの国と違うルールを採用していることは、取引の障害になる。諸外国の取引ルールとの整合性という点も考えて民法を作りなおす必要性がある。

第2 民法改正への問題点の指摘

改正の問題点について、まず、債権法改正は時期と規模を見直すべきではないかとの指摘があります。早ければ2年後に国会提出されるのではないかという噂もすでにありますが、全体の議論が一般に十分に知られていない段階で、改正するのは混乱のもとであるというのです。

その2は、今やるべき改正と、そうでないものを分けるべきだとの指摘です。学者や実務家の中でも意見の対立が、はっきり存在しているものについて改正を急ぐのは、いわば民法が国民の行動を政策的に強制するということになって好ましくないというものです。本当に改正が必要なものだけを選び取って改正することについて異論はないわけですが、契約のあり方そのものを変えてしまうような規定の改正は実務の混乱のもとであり、急ぐ必要はないというものです。

第3 予想される実務の混乱

（収益物件の売買契約の決済ができなくなる）

事例で民法改正が引き起こす実務の混乱例を、いくつかお話しすることにします。

現時点で建物の賃借人がいる収益物件を売買する場合、物件買主は当然に新しい賃貸人となります。また、買主（新賃貸人）に売主（元の賃貸人）の敷金返還義務は当然に引き継がれることになるというのが判例です。これには賃借人の同意は必要がありません。しかし、改正案では、「賃貸借契約において、敷金として授受された金銭については、賃貸借の目的物たる不動産の旧所有者との間ですでに賃料等に充当された金額を除

いて、その返還債務は、新所有者がこれを負担する。この場合に、旧所有者は、その返還義務の履行について担保義務を負担する」となっています。

しかし、アンダーライン部分は従来の判例ではこれまで認めていなかったものであり、実務における収益物件の売買における契約締結方式及び売却代金決済ルールに重大な影響を与えるものです。すなわち、旧所有者が賃貸借の目的不動産を譲渡した後も敷金の返還に関する債務を免れないとすると、買主が実際に敷金を返還するまでの長期にわたり敷金返還債務を負担し続けるという不安定な地位にたたされることになります。確かに、旧所有者が敷金返還債務を建物賃借人の同意もなく免責されるとの現在の判例・通説は、「債務者の承諾なしに一種の免責的債務引受けを認めるものである」として、理論上の問題提起はなされていますが、今回の改正案によると現行の実務に与える影響は極めて大きいものがあります。もし、このような事態を避けようとすると、①旧所有者が敷金の残高を賃借人に交付して精算し、②賃借人が新所有者に新たに敷金を差し入れ、③新所有者から旧所有者に対して敷金相当額を含めた金額で目的不動産の売買代金が支払われることになり、建物賃借人の同意ならびに協力がなければ収益物件の売買はできなくなり、特に多数の建物賃借人のいる収益物件の売買は事実上極めて困難になるでしょう。

■改正された場合→賃貸不動産の売買契約における代金決済実務に重大な影響を与える。

【賃貸目的不動産の売買契約と代金決済】

(現在の取扱)　**＊売主X社と買主Z社との売買代金決済**　Z社は、8千万円の建物所有権を取得するとともに、X社がY社に負担していた1,000万円の敷金返還義務を負担し、売主であるX社は賃貸借関係から離脱するとの理解のもとに「8千万円−1千万円=7千万円」をX社に支払うことで決済しています。

(改正された場合の取扱)　X社としては、敷金返還債務1,000万円相当額を売買代金から差し引いて決済した後、将来、買主であるZ社がY社に敷金を返還しなかった場合には、売買代金から差し引いていた1,000万円を支払うことになります。

第4 契約違反は「責めに帰すべき事由」から「引き受けていた事由」に

基本的な問題もひとつお話しします。現在の民法の契約違反の条項は、「債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。債務者の責めに帰すべき事由によって履行をすることができなくなったときも同様とする」となっていますが、改正案では、「債権者は、債務者に対し、債務の不履行によって生じた損害の賠償を請求することができる。**ただし、債務の不履行が契約において債務者が引き受けていなかった事由により生じた場合は、この限りでない**」との条項案が公表されています。

この改正点に対し、実務界からは、契約締結時点において、「契約において債務者が引受けていなかった事由」を多数羅列することによってリスクを回避するという発想になると思われ、契約書が長文化するのではないか、そうすると対等でない当事者間では弱者に不利な契約書が締結されることが多くなるのではないかなどの批判が続出しました。

これに対し、民法改正を推進している元東大教授で現法務省参与の内田貴氏は、最近出版した『民法改正～契約のルールが百年ぶりに変わる（ちくま新書）』の中で〔ある学者グループが、「契約において債務者が引き受けていなかった事由により債務不履行が生じたときには」免責されるという表現を提案しました。これに対して、実務界から強い批判が出されたのです。そこで言われたのが、「契約で引き受けていたか引き受けていなかったかで決めることになると、何でもかんでも契約書に書かなければいけなくなる」「強い当事者は、あらゆるリスクについて、逐一引き受けていないと契約書に書き並べることになるのではないか」といったことでした。このような批判が出たことを、私自身は、ひとりの学者として非常に興味深く感じました。「契約で引き受けていたか」という言葉を、実務家は、「契約書に書かれていたか」という意味で理解したのです。つまり、実務家にとって、「契約」という言葉は、まず契約書を連想させたのです。これは、前記の表現を提案した学者たちの理解とはずいぶん違います〕などと反論をされています（同書144頁）。

しかし、ここに学者グループの条文を変更することに対する危機意識のなさを感じるのです。実務界では判決でも契約書でも民法の条文に事例を当てはめながら作成しています。ひとたび条文で「契約において債務者が引き受けていなかった事由」は契約違反にならないと書かれれば、当然、契約の当事者は「引き受けない」事由を多く挙げたがるでしょうし、判決も「引き受けない」事由が契約書に明記されていれば契約違反とは言えないはずです。このような条文に関する基本的な認識の違いがある中でやはり拙速に民法改正をするのは大いに疑問といわざるを得ません。

国土交通省「賃貸住宅標準契約書」を改訂
原状回復の分担について明記

国土交通省は、賃貸借当事者間の紛争の未然防止等の観点から、条項の改訂、解説コメントの追加などを行い、「賃貸住宅標準契約書」を改訂しました。「賃貸住宅標準契約書」は、平成5年に賃借人の居住の安定の確保と賃貸住宅の経営の安定を図るため、住宅賃貸借の標準的な契約書の雛形として作成されたものです。今回の改訂のポイントは、反社会的勢力の排除条項を新設したこと（第7条）と、明渡し時の原状回復の内容について明確にしたこと（第14条）です。

原状回復については、退去時の原状回復費用に関するトラブルの未然防止のため、昨年8月に改訂された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を踏まえて、入居時に賃貸人、賃借人の双方が原状回復に関する条件を確認する様式を追加し、退去時に協議の上、原状回復を実施することを記述しています。

また、記載要領を『契約書作成にあたっての注意点』に名称変更し、賃貸借契約書を作成する側の賃貸人だけでなく、賃借人にも参照されるよう各条項に記載する際の注意点を明確化しています。

さらに、賃借人・賃貸人両者が標準契約書を実際に利用する場合の指針となるよう、各条項に関する基本的な考え方と留意事項等を記述した解説コメントを新たに作成しています。

国土交通省はまた「終身建物賃貸借標準契約書」についても同様の改訂（第8条・反社会的勢力の排除の新設、第16条・明渡し時の原状回復内容の明確化）を行い、今後、「定期賃貸住宅標準契約書」「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書」についても改訂を予定しています。

■国土交通省HP　http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000069.html

「東日本大震災復興特別区域法」、「津波防災地域づくりに関する法律」の施行に伴う宅建業法施行令、宅建業法施行規則、賃貸住宅管理業務処理準則の一部改正

「東日本大震災復興特別区域法（復興特区法）」および「津波防災地域づくりに関する法律（津波法）」が成立し、平成23年12月14日に公布されました。これに伴い、宅建業法施行令、同施行規則が同年12月26日に改正施行され、重要事項説明の説明事項が追加されました。これに関連して「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も一部改正され、同年12月27日から施行されました。

●重要事項説明の追加

今回の改正で、当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か等について、重要事項説明で説明することになりました。ただし、東京都では現在のところ「津波災害警戒区域」が指定されていないため、「未指定」と表記するよう指導しています。

このほか、賃貸住宅管理業務準則の改正、そして宅地建物取引業の解釈・運用の考え方で、クーリングオフ制度や重要な事項の告知義務などに関する改正も施行されました。

詳細は国交省ホームページでご確認ください。

■国土交通省HP:宅地建物取引業法法令改正・解釈　http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

不動産流通近代化センター平成24年「登録講習」を開講

（財）不動産流通近代化センターは、平成24年「登録講習」（宅建試験一部免除に係る講習）の受講を受付けています。東京都宅建協会の会員の方であれば、割引で受講できますので、お申込みの際に「割引コード」を入力してください。

申込み手続きは、「従業者証明書」を準備し、ホームページからお申込みください。

■登録講習申し込みサイト　http://www.kindaika.jp/koshu/touroku/

【フラット35】が4月から制度変更されます

住宅金融支援機構の【フラット35】、【フラット35】Sベーシックが、平成24年4月1日以後の申込み分から、次のとおり制度が変更される予定です（平成24年度政府予算の成立を前提とします）。

【フラット35】Sエコについては、制度変更はありません。

○金利引下げ期間の変更

【フラット35】Sベーシック（金利Aプラン）
当初20年間（年▲0.3%）→当初10年間（年▲0.3%）

【フラット35】Sベーシック（金利Bプラン）
当初10年間（年▲0.3%）→当初5年間（年▲0.3%）

○融資率の上限

建設費または購入価額の10割から9割に引下げ

【フラット35】Sとは、【フラット35】を申込まれたお客さまが、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

また、【フラット35】Sエコでは、東日本大震災からの復興・住宅の省CO_2対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅について、金利引下げ幅を従来の【フラット35】Sより拡大するものです。

■住宅金融支援機構ホームページ　http://www.flat35.com/

会員のみなさまへ 道路上の捨て看板等は「東京都屋外広告物条例」で禁止されています

東京都宅建協会は、東京都と協力して、屋外広告の規制についての周知をはじめ、違反屋外広告物の除却活動に協力しています。また本部ホームページ上でも屋外広告の規制について紹介しています。

“美しい東京のまちづくりのためルールを守って屋外広告”会員のみなさまのご協力をお願いします。

■東京都屋外広告物のページ
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/koukoku/index.html

編集後記

◆昨年の3・11から1年が経ちました。1年が経ったとはいえ、被災地の復興はまだまだ進んでいませんが、復興を支援するための法律や震災をきっかけに成立した法律などもあり、宅建業者として知っておくべき情報もたくさんあります。本誌（18頁参照）や本部ホームページでお知らせしていきますので、ご注意ください。

◆国交省が「賃貸住宅標準契約書」の再改訂版を公表しました。再改訂版では明渡し時の原状回復費用に関する内容を明確化したほか、反社会的勢力の排除条項を新設しています。また同様の内容で、「終身建物賃貸借標準契約書」についても改訂が行われました（18頁）。

◆春も近づいてきました。来月は新年度の始まり、そして本会が公益社団法人として第一歩を踏み出す月です。次号では、来期の事業計画と予算を掲載いたします。　（銭場）

委員長　銭場敏晴（豊島）
副委員長　半田眞三（荒川）
委　員　宇治川 俊（千代田中央）　鈴木敬一（大田）　安藤敏夫（武蔵野三鷹）
田村　聡（台東）　橋本欣一（目黒）　髙木　聡（小金井）
三浦孝志（文京）　南　利幸（世田谷）　名古屋瑞範（北多摩）
千歩優美子（港）　松井信孝（新宿）　鈴木健造（立川）
庄司明由（江東）　入來和哉（渋谷）　奈良重安（国分寺国立）
倭　康雄（江戸川）　松本孝子（杉並）　岩田啓行（西多摩）
小林隆司（墨田）　酒井一男（中野）　斎藤信太郎（調布狛江）
持田二郎（葛飾）　大武純夫（豊島）　森藤郁成（府中稲城）
竹内千弘（足立）　松下宇利（北）　峯岸　努（南多摩）
岡安　博（荒川）　南雲芳憲（板橋）　乗田　彰（八王子）
鈴木まり子（品川）　八重田 茂（練馬）　志水哲也（町田）

発行人／池田行雄　編集人／銭場敏晴
発行所／（社）東京都宅地建物取引業協会　（社）全国宅地建物取引業保証協会東京本部
〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-4　TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047
http://www.tokyo-takken.or.jp/

月刊宅建 Takken 3月号
平成24年3月5日発行（年6回、1・3・5・7・9・11月の5日発行）通巻第475号
昭和42年12月2日第3種郵便認可
発行人／池田行雄
編集人／銭場敏晴
発行所／（社）東京都宅地建物取引業協会　（社）全国宅地建物取引業保証協会東京本部
〒102-0071東京都千代田区富士見2-2-4東京不動産会館　定価50円（但し、会員は会費に含む）

レインボーブリッジ

住めば都
住むなら都

街と街、人と人とをつなぐ橋

先日開通したばかりの東京ゲートブリッジをはじめ、東京都には数え切れないぐらいのたくさんの橋があります。巨大な橋や、地図にかろうじて掲載されているような小さな橋、街の橋や山間の橋、幹線道路になっている橋もあれば、歴史的な橋もあります。

橋の役割は、街と街とをつなぐこと、そして、人と人とをつなぐことです。交通、産業・経済・文化の交流等、なくてはならないものです。橋を渡れば、表情が少し違った新しい街が現れたように感じることがあります。新たな出会いがありそうな気がするときもあります。

今回は、東京都の橋にスポットをあてました。

中央ブロック
レインボーブリッジ（港区）

レインボーブリッジは、港区芝浦とお台場を結ぶ吊り橋。1993年（平成5年）に開通。橋長798m、上下2層構造になっています。日没後はライトアップされ、人気映画の舞台となったことなどもあり、いまや東京の観光名所です。

城東ブロック
東京ゲートブリッジ（江東区）

2月12日に開通した東京ゲートブリッジ。江東区若洲と中央防波堤外側埋立地を結び、全長2,618m（海上部1,618m）で海面からの高さは最大で87.8mにもなり、東京港や都心が一望できます。2頭の恐竜の頭が向き合っているようなユニークな外観です。

城南ブロック
丸子橋（大田区）

丸子橋は、多摩川下流・大田区田園調布と神奈川県川崎市の間に架けられています。2002年（平成14年）に、この橋の北詰付近にアザラシのタマちゃんが出現し、多くの見物客が訪れ、マスコミでも騒がれ、大賑わいしました。

城西ブロック
面影橋（新宿区）

面影橋は神田川に架かる橋で、都電荒川線の駅名にもなっています。駅は新宿区にあり、橋は新宿区と豊島区を結んでいます。このあたりは一説に、江戸城を築城したことで有名な太田道灌の伝説の地「山吹の里」とされています。

城北ブロック
板橋（板橋区）

板橋は、旧中山道が石神井川を渡る地点に架けられた橋で、地名の由来となったといわれています。江戸時代は、江戸・日本橋から数えて中山道第一番目の宿場町・板橋宿がありました。石神井川の川沿いは、春は桜が満開になります。

多摩ブロック 1
小金井橋（小金井市）

小金井橋の歴史は古く、1653年に玉川上水が開かれたときに架けられたといわれています。江戸時代の歌川広重の浮世絵・江戸近郊八景『小金井橋夕照』では、夕陽に照らされた満開の桜と玉川上水、小金井橋を鮮明な色彩で描いています。

多摩ブロック 2
数馬峡橋（西多摩郡奥多摩町）

数馬峡（かずまきょう）橋は多摩川上流に架かり、付近は巨岩・奇岩の間を川が流れ、奥多摩随一の渓谷美を誇っています。遊歩道があり、春は新芽、夏は深緑、秋は紅葉を眺めながら散策できます。近くに白丸ダムがあります。