

公益社団法人 不動産保証協会 広島県本部

合同（西部・東部地区）第5回法定研修会

不動産相談コーナーに寄せられた相談事例
から見る最近の相談内容

（参考資料）

令和7年2月12日（水）

1. 媒介契約

〔相談事例1〕 「低廉な空き家等」の売買等の報酬

【事実関係】

売買価格300万円の物件の媒介をする。低廉な空き家等の売買等に関する報酬告示が改正になったが、媒介報酬の金額について知りたい。

【質問と回答】

Q1：売買価格が800万円以下の物件なので、一律に30万円の媒介報酬が受領できるのか。

A1：国土交通省は、改正報酬告示を6月21日に公布し、7月1日施行された。

空家問題の解決が喫緊の課題となっており、不動産業の有するノウハウの活用や役割拡大が期待されている。社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、不動産業における空き家対策の推進に向けた取組みについて議論が行われ、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定し取組を具体化することとされた。この一環として、空家等の未利用不動産の流通の促進を目的として、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の国土交通省告示が改正された。

今回の低廉な空き家等に関する報酬はこの目的のための特例であり、低廉な空き家等に関する報酬を受領する場合においては、媒介契約、代理契約の締結に際し、あらかじめ特例で定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し合意する必要がある。

低廉な空き家等の売買の媒介報酬は、一律30万円になったわけではない。

「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」

第一 定義 (略)

第二 売買または交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第5条第1項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで、第七から第十まで及び第十一①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）を次の表の左欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

| | |
|-----------------------|------------|
| 200 万円以下の金額 | 100 分の 5.5 |
| 200 万円を超え 400 万円以下の金額 | 100 分の 4.4 |
| 400 万円を超える金額 | 100 分の 3.3 |

第三 売買または交換の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第二の計算方法により算出した金額の2倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額の2倍を超えてはならない。

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。

第五 貸借の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、当該宅地又は建物の借賃の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。

第六 権利金の授受がある場合の特例 （略）

第七 低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等（売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）が800万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）については、宅地建物取引業者は、第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができる。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は30万円の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。

第八 低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例

低廉な空家等の売買または交換の代理については、宅地建物取引業者が依頼者から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ)は、第三の規定にかかわらず、第七の規定により算出した金額の2倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第七の規定により算出した金額の2倍を超えてはならない。

第九 長期の空家等の貸借の媒介における特例

長期の空家等(現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、又は将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地又は建物をいう。以下同じ。)の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受ける報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)の合計額については、宅地建物取引業者は、第四の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の1月分の1.1倍(居住の用に供する長期の空家等にあつては、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き0.55倍)に相当する金額以内である場合に限り、当該媒介に要する費用を勘案して、第四の規定により算出した金額を超えて、当該長期の空家等の借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができる。

第十 長期の空家等の貸借の代理における特例

長期の空家等の貸借の代理については、次に掲げる報酬の額(第二号にあつては、その合計額)は、第五の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借賃の1月分の2.2倍に相当する金額以内とする。

- 一 宅地建物取引業者が当該長期の空家等の借主である依頼者から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。次号において同じ。)(当該貸借の相手方から報酬を受ける場合を除く。)
- 二 宅地建物取引業者が当該代理に係る貸借の相手方から報酬を受ける場合におけるその報酬の額と代理の依頼者から受けることのできる報酬の額の合計額(当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の1月分の1.1倍に相当する金額以内である場合に限る。)

第十一 第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止 (略)

第 46 条第 1 項関係

1 告示の運用について（昭和 45 年建設省告示第 1552 号）

(6) 告示第七（低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例）関係

- ① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬額の特例として、低廉な空家等の売買又は交換の媒介については、告示第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、告示第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けられることを定めているものである。
- ② 「低廉な空家等」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地又は建物の価額が 800 万円以下の金額の宅地又は建物をいい、当該宅地又は建物の使用の状態を問わない。
- ③ 「当該媒介に要する費用」とは、人件費等を含むものであり、「費用を勘案して」とは、報酬額の算出に当たって、取引の態様や難易度等に応じて当該媒介業務に要すると見込まれる費用の水準や多寡を考慮することを求めるものであって、当該費用に相当する金額を上回る報酬を受けられることを禁ずる趣旨のものではない。
- ④ 宅地建物取引業者は、この規定に基づき告示第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けられる場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意すること。

(7) 告示第八（低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例）関係

- ① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、低廉な空家等の売買又は交換の代理については、告示第三の規定にかかわらず、告示第七の規定により算出した金額の 2 倍以内で報酬を受けられることを定めているものである。
- ② 宅地建物取引業者は、この規定に基づき報酬を受けられる場合には、代理契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意すること。

(8) 告示第九（長期の空家等の貸借の媒介における特例）関係

- ① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して受けることのできる報酬額の特例として、長期の空家等の貸借の媒介については、告示第四の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、告示第四の規定により算出した金額を超えて、依頼者の双方から受ける報酬の額の合計額が借賃の 1 月分の 2.2 倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けられることを定めているものである。
また、この規定は、長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が、告示第四の規定による通常の上限の範囲内（借賃の 1 月分の 1.1 倍（居住用にあつては、媒介の依頼を受けるに当たって当該借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き、0.55 倍）に相当する金額以内）である場合に限り、適用されるものであることから、この規定に基づき宅地建物取引業者が通常の上限を超えて依頼者から受けることのできる報酬は、長期の空家等の貸主である依頼者から受けるものに限られる。

② 「長期の空家等」とは、宅地建物取引業者が貸主である依頼者から媒介の依頼を受ける時点において「現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されていないこと」又は「将来にわたり居住の用、事業の用その他の途に供される見込みがないこと」のいずれかに該当する宅地又は建物をいい、例えば、前者については、少なくとも1年を超えるような期間にわたり居住者が不在となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室、後者については、相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室であって今後も所有者等による利用が見込まれないものなどが考えられる。

なお、入居者の募集を行っている賃貸集合住宅の空き室については、事業の用に供されているものと解されることから、長期の空家等には該当しない。

③ 宅地建物取引業者は、この規定に基づき告示第四の規定により算出した金額を超えて報酬を受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意すること。

(9) 告示第十（長期の空家等の貸借の代理における特例）関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、長期の空家等の貸借の代理については、告示第五の規定にかかわらず、次のとおり報酬を受けることができることを定めているものである。

・長期の空家等の貸主である依頼者から、借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができること（当該貸借の相手方である借主から報酬を受ける場合を除く。）。なお、長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬については、告示第五の規定により、借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。

・当該代理に係る貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができること。この規定は、長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬については、その額が告示第五の規定による通常の上限の範囲内（借賃の1月分の1.1倍に相当する金額以内）である場合に限り、適用されるものである。なお、当該代理に係る貸借の相手方である借主から媒介に関して報酬を受ける場合、その額は借賃の1月分の1.1倍（居住用にあつては、媒介の依頼を受けるに当たって当該借主の承諾を得ている場合を除き、0.55倍）に相当する金額以内である必要がある。

② 宅地建物取引業者は、この規定に基づき報酬を受ける場合には、代理契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意すること。

(10) 略

Q 2 :【宅地建物取引業法の解釈・運用について】では、「報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある」とされているが、具体的にどのようなのか。

A 2 : 媒介契約書の報酬額記載欄に＜記載例＞のように明記し依頼者の合意を得る必要がある。

＜記載例＞

[売買]

| | | |
|----|------------|--|
| 8 | 約定報酬額 | (消費税及び地方消費税抜き報酬額) 300,000 円と (消費税額及び地方消費税額の合計額) 30,000 円を合計した額とします。 |
| 9 | 約定報酬の受領の時期 | 〇〇〇〇〇〇とします。 |
| 10 | 特約事項 | 上記金額は、媒介に要する費用を勘案して算出したものであり、宅地建物取引業法第 46 条に基づく国土交通省告示第七の特例の規定によります。 |

[賃貸借] (全日本不動産協会「住宅の標準賃貸借媒介契約書 (貸主用)」)

借主および貸主からそれぞれ賃料の 1 か月相当額の報酬を受領する場合の「貸主用」

(4) 賃貸借媒介報酬

| | |
|----------|--|
| 賃貸借媒介報酬額 | 頭書(3)に記載する賃料の <u> 1 </u> か月分相当額に消費税額を合計した額 |
|----------|--|

(特約)

上記金額は、媒介に要する費用を勘案して算出したものであり、宅地建物取引業法第 46 条に基づく国土交通省告示第九の特例の規定によります。

[相談事例2] 購入依頼者により売買契約から排除された媒介業者の報酬請求権

【事実関係】

買側媒介業者である。

購入依頼者に他業者の媒介物件を紹介し、元付業者と一緒に物件案内後、依頼者が購入意思を固めて購入希望金額を伝えてきた。条件交渉の結果、購入依頼者から入手した購入申込書をファックスで元付業者に送付し、1週間後に契約締結予定ということで合意した。

その4日後、依頼者から、熟慮したが購入は断念したいと連絡があったため、元付業者に売買契約の締結はできない旨を連絡し、元付業者も了承した。

未だ、購入依頼者との媒介契約書は未調印であった。

その後、この購入依頼者が、当該物件について直接、元付業者と媒介契約を締結し、その媒介によって先般合意した価格で売主と売買契約を締結したことを知った。

【質問と回答】

Q1：依頼者と媒介契約書を締結していないが、依頼者に対し、物件紹介、物件案内、条件交渉等を行い、購入の合意まで至っているため、書面の媒介契約書がなくても媒介行為が成立していると考え、元付業者の売買で売買契約を締結した依頼者に対して、媒介報酬を請求できるか。

A1：購入依頼者が媒介業者に物件の紹介を依頼した時点で媒介契約書を取り交わすことはほぼなく、購入意思を決定した時点か、売買契約締結の直前になることがほとんどである。

しかしながら、媒介業者が、購入相談を経て、物件紹介、現地案内、条件交渉、資金計画確認、金融機関との事前打診等の種々の行為を行うことは、媒介契約に基づく媒介行為といえる。

本件は、売主との売買契約の合意がなされるまで仲立ちをしており、媒介行為があったと考えられる。購入依頼者が、故意に依頼した媒介業者を排除して元付業者の媒介により売主と売買契約を締結したことは、依頼した媒介業者による売買契約の機会を妨げるものであり（民法第130条）、依頼者に対して、媒介報酬を請求することができる。類似の【裁判例】でも同様に判示している。

ただし、重要事項説明書作成や契約締結、決済・引渡し等の事務を行っていないなどの点から、報酬の額は、約定額の一部にとどまるものと考えられる。

売主から売却の媒介依頼を受けたときは、遅滞なく媒介契約に関する書面を交付しなければならないが（宅地建物取引業法第34条の2）、購入の依頼を受けた場合でも、後日のトラブル防止のためにも、なるべく早い段階で、購入依頼者と媒介契約書を締結すべきである。

【民法】

第 130 条（条件の成就の妨害等）

- 1 条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。
- 2 条件が成就することによって利益を受ける当事者が不正にその条件を成就させたときは、相手方は、その条件が成就しなかったものとみなすことができる。

Q 2 : この元付業者に、損害賠償を請求することはできるか。

A 2 : この元付業者は、買側媒介業者の一連の媒介行為を知りながら、購入依頼者と直接、媒介契約を結び売買契約を成立させた。このことは、買側媒介業者の購入依頼者への媒介報酬請求権を侵害しており、不動産業界の信義則にも反するものであり、特段の事情がない限り、元付業者の行為は買側媒介業者に対する不法行為（同法第 709 条）にあたり、事実が立証されれば、損害賠償責任を負う場合がある。

【民法】

第 709 条（不法行為による損害賠償）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

2. 重要事項説明

【相談事例3】 「がけ条例」の制限の説明不足

【事実関係】

個人間の土地売買の媒介業者。

擁壁のある売買対象地が、宅地造成等規制法（現 宅地造成及び特定盛土等規制法）の宅地造成工事規制区域内にあるため、重要事項説明書の「法令に基づく制限」の該当法令に■をしたうえ、備考欄に「宅地造成による切土や盛土で一定以上の高さの崖を生じるような土地の形質の変更を行う場合には県知事の許可を要する」趣旨の記載をして説明し、取引を完了した。

買主は、対象地を切土・盛土等せず現状のまま利用し自宅を建築しようとして建築確認申請したが、行政から、本件土地の北側擁壁が、県の「建築基準法施行条例のうちの崖の基準（いわゆる「がけ条例」）」に適合していないため、その改修・補修を行わないと建物の建築確認申請は受理できないと通知があった。改修工事には費用と時間がかかるため、自宅建築の予算やスケジュールに支障をきたし、契約前に重要事項説明で条例の制限について何も聞いていないとして買主からクレームがあった。

【質問と回答】

Q：宅地建物取引業法第35条の法令上の制限として宅地造成等規制法の宅地造成工事規制区域については重要事項説明をした。条例は説明すべき法令上の制限には含まれていないが、条例の制限も説明しなければならないのか。説明するとしたらどのようにしたらよかったのか。

A：宅地建物取引業法第35条で説明を要するとされる「法令上の制限」の対象「法令」に条例は含まれていない（宅地建物取引業法施行令第3条）。

しかしながら、買主が、実際に本件土地に建物を建築する場合に、条例に基づき擁壁の改修・補修が必要となれば当然費用が必要になり、また建築スケジュールにも影響する。

これは、買主にとって、本件土地を購入するか否か、また、改修・補修費用等を見込んでどの位の価格でなら購入しても良いと考えるかといった、買主の判断に重要な影響を及ぼす事項であり、宅地建物取引業法第47条第1号の「重要な事項」に該当する。本件では、宅地造成工事規制区域内であることや切土・盛土等については説明しているものの、がけ条例の制限やそれに伴う買主の負担等について説明しておらず、「重要な事項」の告知がなされていない。

調査に当たっては、行政窓口で条例の制限について確認のうえ、物件の状況や条例の内容にもよるが、重要事項説明書の「(2)都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要」の備考欄等に以下の＜重説記載例＞のような記載・説明が必要であったであろう。

<重説記載例>

・宅地造成工事規制区域内で既存の擁壁がある場合について

本件土地に建物を建築する場合には、宅地造成等規制法ならびに〇〇県建築基準法施行条例（がけ条例）により、所轄官庁から本件土地の北側擁壁について、改修・補修等の指導を受ける場合があります。この場合、費用が生じることがありますのでご承知おきください。詳細は、所轄官庁にご確認ください。（別添「〇〇県建築基準法施行条例」参照）

【宅地建物取引業法】

第47条

宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回、若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第35条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項

ロ 第35条の2各号に掲げる事項

ハ 第37条第1項各号又は第2項各号（第1号を除く。）に掲げる事項

ニ イからハマまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

≪参考≫ 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

静岡県熱海市で発生した盛土崩落・大規模な土石流災害による甚大な人的・物的被害や総点検が必要な盛土個所は全国に及ぶこと等から、危険な盛土等を規制する全国一律の基準で包括的に対応できる法制度が必要であるとして、従来の「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して、法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）とし、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制することとなった（令和5年5月26日施行）

本法による行為制限が重要事項説明書の「法令上の制限」の説明事項に追加された。

(1) 行為制限

① 許可

以下の場合、工事主は、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。工事計画を変更する場合も同じ。

- (イ) 宅地造成等工事規制区域（宅造区域）内で一定規模以上の宅地造成、特定盛土等または土石の堆積（宅地造成等）の工事を行う場合。
- (ロ) 特定盛土等規制区域（特盛区域）内で規模の大きい特定盛土等または土石の堆積の工事を行う場合。

該当する工事内容・規模は(2) <区域別 工事内容と行為制限> <規模要件> 参照。

② 届出

特盛区域内で一定規模以上の特定盛土等または土石の堆積の工事を行う場合、工事主は、工事着手の日の30日前までに工事計画を都道府県知事に届け出なければならない。

工事計画を変更する場合も同じ。

該当する工事内容・規模は(2) <区域別 工事内容と行為制限> <規模要件> 参照。

③ 中間検査・定期報告・完了検査

該当する工事内容・規模は(2) <区域別 工事内容と行為制限> <規模要件> 参照。

(A) 中間検査

一定規模以上の宅地造成又は特定盛土等の工事の許可を受けた者は、盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事を終えた都度、都道府県知事の中間検査を申請しなければならない、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、排水施設の周囲を砕石等で埋める工事に移ることはできない。

(B) 定期報告

一定規模以上の宅地造成、特定盛土等、土石の堆積の工事の許可を受けた者は、一定期間ごとに、工事の実施の状況等を都道府県知事に報告しなければならない。

(C) 完了検査

一定規模以上の宅地造成、特定盛土等に関する工事の許可を受けた者は、工事を完了したときは、工事が基準に適合しているかどうかについて、都道府県知事の検査を申請しなければならない。

土石の堆積に関する工事の許可を受けた者は、許可に係る堆積した全ての土石を除却する工事を完了したときは、一定の期間内に、全ての土石の除却が行われたかどうかについて、都道府県知事の確認を申請しなければならない。

(2) <区域別 工事内容と行為制限>

| 工事内容 | 宅造区域 | 特盛区域 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 宅地造成 | 規模①…許可 規模②…中間検査 定期報告 完了検査 | ***** |
| 特定盛土等 | 規模①…許可 規模②…中間検査 定期報告 完了検査 | 規模①…届出 規模②…許可 中間検査 定期報告 完了検査 |
| 土石堆積 | 規模③…許可 規模④…定期報告 確認 | 規模③…届出 規模④…許可 定期報告 確認 |

上記、規模①、②、③、④ は下記<規模要件>の○番号の規模に該当。

<規模要件>

| | 規模 ① | 規模 ② |
|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| A. 盛土 | 高さ 1 m 超の崖 | 高さ 2 m 超の崖 |
| B. 切土 | 高さ 2 m 超の崖 | 高さ 5 m 超の崖 |
| C. 盛土・切土同時 | 高さ 2 m 超の崖 | 高さ 5 m 超の崖 |
| D. A 又は C 以外の盛土 | 高さ 2 m 超の盛土 | 高さ 5 m 超の盛土 |
| E. A~D 以外の盛土、切土 | 土地面積 500 m ² 超 | 土地面積 3,000 m ² 超 |

| | 規模 ③ | 規模 ④ |
|--------------|---------------------------|---|
| A. 土石堆積 | 高さ 2 m 超の堆積 | 高さ 5 m 超の堆積で土地面積 1,500 m ² 超 |
| B. A 以外の土石堆積 | 土地面積 500 m ² 超 | 土地面積 3,000 m ² 超 |

[相談事例4] 購入した一戸建への入居直後の南側隣接地のマンション建設

【事実関係】

当社は建売業者である。新築一戸建の買主から、引渡し後3か月で、南側隣接地に4階建ての賃貸マンションの建築工事が始まり、竣工したため一日のうちほとんど日照が得られず眺望も著しく阻害され環境に瑕疵がある、老後の終の棲家として購入した意味がないので契約解除したいとの申し出があった。

買主は、建売住宅建築中の現地で物件を見て気に入り購入を決意したが、南側隣接地が空き地であり建物による日当たり等を心配しそのことを当社の担当者に確認した。担当者からは、日照や眺望が良い得難い物件であると説明を受け安心して契約した。

担当者は、隣地建築計画は承知していたが、他人所有地の建築計画であり、工事の進捗状況等の具体的内容を説明できる立場にないこと、重要事項説明書で環境変化について以下のように記載して説明したので問題はないと言う。

[重説記載事項]

本物件の周辺環境は、建築物の建築、増改築等により将来変わる場合があります。

また、本物件の隣接地は第三者の所有地であり、将来の土地利用または建築計画に関して売主の権限の及ぶ範囲ではなく、法令等の制限の範囲に該当する建築物であれば建築が許可されるため、将来、本物件の日照、眺望、通風、景観等の住環境に変化が生じ、現在と異なる近隣および周辺環境になる場合があることをご了承のうえ、買主はお買受けいただきます。

【質問と回答】

Q1：当社は、上記のとおり重要事項説明しており、落ち度はないと考えてよいか。

A1：説明が不十分である。

担当者は、隣地建築計画の時期、内容を承知していたものであり、それが竣工したときの本物件への影響も当然予想できたものと思われる。特に、買主から日照等について確認されいながら、建築確認申請等を参照し、日照・眺望等「買主の判断に重要な影響及ぼす事項」を説明していないことは説明義務違反（宅地建物取引業法第47条第1号）を問われる可能性がある。

さらに、本件は、現地で日照・眺望の良さ（利益）のみを告げ、担当者が知っていながら、近々それらが具体的に阻害されること（不利益）を告げなかったことにより、日照阻害等がないと誤認したものであり、消費者契約法第4条に基づき買主から契約を取り消されるおそれがある。

Q2：重要事項説明書で、具体的にどのように記載、説明をすべきだったのか。

A2：以下の記載例のように、購入者が具体的な影響を理解し意思決定できるよう記載、説明するべきであろう。

<重説記載例>

本物件の南側隣接地は第三者の所有地ですが、現在、鉄筋コンクリート4階建ての賃貸マンションの建築計画があります。建築計画では、本年〇月に建築工事が開始され、来年〇月頃竣工予定とのことです。当該建物が竣工した場合は、本物件への日照が一日〇時間程度となり、眺望等も大幅に阻害されるおそれがあります。隣接地は第三者の所有地であり、利用について弊社が関与することはできないため、買主はこれらをご承知のうえお買い受けいただきます。

【消費者契約法】

第4条

2 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実（当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。）を故意又は重大な過失によって告げなかったことにより、当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。ただし、当該事業者が当該消費者に対し当該事実を告げようとしたにもかかわらず、当該消費者がこれを拒んだときは、この限りでない。

【相談事例5】 水害ハザードマップの浸水想定区域でない物件の床下浸水

【事実関係】

売主が宅地建物取引業者の中古一戸建の売買で、買主が内見の際、この地域一帯の地勢が低いことから、大雨のときに本物件に浸水の危険がないか売主業者に聞いた。その地域は、地元では大雨が降ると浸水が起きやすい場所であることは知られていた。

売主業者が市役所に浸水履歴を確認したところ、本物件の所在する街区に浸水履歴があるとの回答を得たが、売主業者が本物件の前所有者に確認したところ、相続で取得し一度も住んだことはないが、本物件に浸水被害があったという話は聞いていないとの回答があったため、「本物件の浸水等の被害はない」と説明した。

また、水防法による水害ハザードマップは作成されていないため、宅地建物取引業法第35条で説明を義務付けられている水害ハザードマップは「無」および「〇〇市では、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されておられません」と重要事項説明書に記載し説明した。

ところが、買主の入居後間もなく集中豪雨があり、建物が床下まで浸水する被害が生じた。

買主が、市役所に本物件の浸水履歴に関する個人情報開示請求を行ったところ、過去に浸水被害があったことが判明した。

買主は、ハザードマップが作成されていないとしても、地元では浸水被害が知られており地元で業務を行っている売主業者はそれを知っており、また、市役所の調査でも本物件の所在する街区で浸水履歴があることを把握していたのだから、その事実を買主に説明すべきであり、それを聞いていたら売買条件を再交渉するか購入を断念した。売主業者として調査・説明しなかったことは業務違反で、浸水による損害を賠償するよう主張している。

【質問と回答】

Q：前所有者に浸水被害がなかったことを確認しており、また、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されていない旨説明しており宅地建物取引業法第35条による重要事項説明義務は果たしているはずである。それ以外に業者として説明責任があるのか。

A：宅地建物取引業法第35条による水害ハザードマップの説明責任は果たしているが、同法第47条第1号の「重要な事項」としての説明がなされていないと思われる。

買主が、本物件周辺の地勢から浸水被害について懸念を示しており、売主業者としては、本物件の浸水事故に関する買主の懸念を十分理解していたといえるのに、所有者として情報開示制度を利用すれば本物件の浸水履歴を容易に入手できたと思われるにもかかわらずそれを行わず、実際に本物件に居住したことの無い前所有者の回答をそのまま鵜呑みにし、また、市役所の回答が街区での浸水履歴であったことから、「今まで浸水被害はない」と事実と反する説明をした。

売主業者としては、本物件の浸水履歴につき更に調査をし、正確な情報を買主に説明すべき義務があったといえる。宅地建物取引業者には、買主がその事実を聞いたとしたら、購入条件の変更や購入の断念などを再検討するような、買主の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事実を説明する義務がある（同法第47条第1号）。購入して間もなく床下浸水が生じたものであり、過去に浸水被害もあったこと等から、売主業者の説明責任を問われる可能性が高い。

本件のような事案に限らず、売主が知らず告知がないことであっても、近隣住民へのヒアリングや古い地図、行政の環境資料等により可能な限りその土地の利用履歴を調査（地歴調査）し、判明した事実で買主の判断に影響を及ぼすと考えられるものは説明すべきである。

<重説記載例>

本物件の所在する〇〇市では、本物件の所在地を含む水防法に基づく「水害ハザードマップ」は作成されておられません。

売主は本物件に居住したことがなく過去の水害については承知しておりませんが、市役所への聞き取り調査では、平成〇〇年と〇〇年に本物件の所在する街区で浸水履歴があり、また、売主が、〇〇市に対し、本物件の浸水履歴に係る情報開示請求をしたところ、平成〇〇年〇月に本物件の床下まで浸水する被害があったことが判明しております。

今後の降雨に際しての浸水の可能性は断定できませんが、買主はこの事実を承知のうえ本物件をお買い受けいただき、本件に関し売主に契約不適合その他一切の請求をしないことを容認していただきます。

【宅地建物取引業法施行規則】

第16条の4の3

3の2 水防法施行規則第11条第1号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地

3. 売買契約

[相談事例6] 遺産分割協議前に共同相続人全員の合意で相続財産の一部を売却した場合の代金

【事実関係】

マンションの購入希望者は、死亡した父親の相続財産の一部を売却し、その代金をマンションの資金の一部に充てる予定である。

相続人は、この購入希望者と兄、妹の3人であり、相続財産は、兄が父親と同居していた自宅、アパート、土地、その他金融資産である。どの財産を誰が相続するか遺産分割協議は終了していないものの、相続人間の協議の結果、使用していない土地は売却して現金化することになり、土地のみ先行して各自3分の1の法定相続分で相続登記し、兄が、この購入希望者と妹の代理人となり売買契約等の諸手続きを行い、売却代金は一括して兄が保管している。

この購入希望者が、マンション購入資金として必要なので、兄に対し売却代金の3分の1の受け取りを申し入れたところ、兄は、相続財産を処分したものであり売却代金は相続財産に加えられ、遺産分割協議の対象であり、協議が調った後に他の財産と併せて分配すると言う。

この購入希望者は、マンションの購入を早く進めたい意向であるが、遺産分割協議は相続人間で揉める要素もあり、他の財産と併せての分配ではマンション購入資金の早急な確保ができないのではないかと、さらに、土地売却代金も相続財産に含めて全体での分割協議となると、果たして自分が金銭での分配が得られるのかと心配している。

【質問と回答】

Q：相続財産の一部であった土地を相続人全員の合意により売却して得た売却代金は、遺産分割協議の対象となり、遺産分割協議後でなければ取得できないのか。

A：原則、相続人全員の協議で相続財産の一部を売却して得た代金は相続財産には加えず、他の相続財産の分割協議前に各相続人の持分に応じて取得することができる。

被相続人の遺言がなく、相続人が複数いるときは、民法上、相続財産は、相続開始時点において、共同相続人の法定相続分に応じた共有となる。その後、共同相続人の中で遺産分割協議を経て、具体的な遺産が各共同相続人に分配される。

相続開始時から、遺産分割まではタイムラグのあることが通常である。裁判所の審判でも、「相続開始当時存在した遺産であっても、遺産分割の審判時に現存しないものは、分割審判の対象とすることはできない」（東京家裁審判昭和44年4月24日）としており、遺産分割の対象となる財産は、遺産分割の時点に存在している財産であり、相続開始後に、滅失した遺産や相続人の合意で処分した遺産は遺産分割の対象にはならない。

[相談事例 7] 残金決済前に物件の引き渡しを受けた買主による賃貸の可否

【事実関係】

売主個人、買主宅地建物取引業者間の区分所有マンション1室の売買契約の媒介業者。

買主である宅地建物取引業者は、中古住宅を購入後、リフォームやリノベーション工事のう
え転売もしくは賃貸することを主な業務としているが、取引物件が空家のときは、転売や賃貸
を早期に行えるよう、売買契約締結後、売主と事前引渡しにより買主がリフォーム工事を行う
旨の合意書を交わし、残金決済日前に事前引渡しを受けてリフォーム工事を実施している。

空家である本物件もこの合意書を交わし、事前引渡しを受けた買主がリフォーム工事を行っ
た。

残金決済日が近くなったため、売主が所有者変更の手続きのためマンション管理組合を訪れたところ、管理人から、買主が賃貸人として賃貸借契約を締結し賃借人が既に入居しているこ
とを知らされた。

媒介業者は、買主から、賃借人の募集をしていること、賃借人が決まりかけていることは聞いていたが入居については知らされていなかったため、売主からの連絡を受け、買主に確認したところ、売買代金残額の準備はできており決済は間違いないので、貸主として賃貸借契約の
上、賃借人を入居させることは問題ないと主張している。

【質問と回答】

Q 1 : 売買契約により先行引渡しを受けた買主は、貸主として建物の賃貸借契約をすることができるか。

A 1 : 売買契約締結済みで買主への所有権移転前であっても、買主が、賃貸人として賃借人との間で賃貸借契約を締結すること自体は可能である。

対象不動産が他人の所有であっても、賃貸人として賃借人の募集行為や賃貸借契約の締結をすること自体は有効である。民法上、他人物売買が認められており、他人物賃貸も認められると解釈できる。

ただし、他人物賃貸借契約を結んだ賃貸人は、賃借人に建物を使用させる義務を負うが、売主との合意がある場合を除き、賃貸人が実際に賃借人に使用収益させられるのは、買主へ所有権が移転し買主が賃貸の権限を取得した後である。

賃貸借契約で買主の所有権取得よりも前の時期に賃借人の入居開始日を設定したとしても、売主の承諾なく所有権取得前に賃借人を入居させ使用収益させることはできず、賃借人が使用収益できなければ賃貸人の債務不履行となり、賃貸借契約解除及び損害賠償責任が生じる。買主が決済前に第三者との賃貸借契約を締結する場合には、通常、入居日を売買契約の決済・引渡後とする必要がある。

Q 2 : 売主は、売買契約を解除することができるか。

A 2 : 本件は、買主である宅地建物取引業者のリフォーム工事目的で残金決済前の引き渡しを当事者間で合意したものであり、賃借人を入居させる行為は、売主との合意内容を超えた行為である。

事前引渡しの目的を超えた使用収益であり、売買契約の違反行為として契約解除になる場合がある。

同様の裁判例でも、「事前引渡しは、売買代金完済前に本件建物を他に賃貸するなど所有者と同様にこれを自由に使用収益、管理ないし処分する権限まで付与するものではなく、買主の賃貸行為は、売主との合意により買主に付与されている権限を超えて本件建物を管理収益する行為といわざるを得ず、売買契約に違反し、売買契約当事者間の信頼関係を損なう行為であり、売買契約解除の原因となる」とし、買主の違約金支払い、買主が受領した賃料は買主の不当利得として売主への返還を認めたものがある。

決済前の事前引渡しは避けるべきであるが、例えば、個人間の売買契約で、買主のリフォーム工事の希望により事前引渡しをする等の場合は、事前引渡しの目的はリフォーム工事に限定することのほか、売買契約が解除になった場合の原状回復責任やリフォーム工事による建物損傷の修復義務、水道光熱費等の負担などを取り決めておく必要がある。

[相談事例 8] 個人間売買における手付の分割払と手付解除の有効性

【事実関係】

個人間の売買で、買主の資金の都合上、以下のように手付金を2回に分けて支払う特約をした。

[特約]

第〇条（目的物及び代金）

売主は、標記の物件を標記の代金（20,000,000円）で買主に売り渡し、買主はこれを買受けた。

第〇条（手付金）

買主は、売主に対し、手付金として本契約締結と同時に標記の金員(B) (2,000,000円)のうち500,000円を支払い、本契約締結後1週間以内に1,500,000円を支払うものとする。

第〇条（手付解除）

令和〇〇年〇月〇日までであれば、売主は、買主に受領済みの手付金の倍額を支払い、また買主は売主に支払い済みの手付金を放棄してそれぞれ本契約を解除することができる。

150万円の支払い後、手付解除期限内に、買主から手付解除の申入れがあり、買主は「手付金は売買契約締結時に授受される金銭であるから、手付解除には50万円を放棄すればよいはず」として、すでに支払済みの150万円の返還を要求した。

これに対し、売主は、手付金200万円を分割して授受したものであり、買主が手付解除するには既に支払済の200万円の放棄が必要である。従って150万円の返還要求に応じる必要はないとしてトラブルになった。

【質問と回答】

Q 1 : 買主の言う「手付金は売買契約締結時に授受される金銭」とはどのような意味か。

A 1 : 手付とは、売買契約等の締結の際に、当事者の一方から相手方に交付される金銭等で、手付を交付する行為は「手付契約」といわれ、売買契約等に付随してなされる従たる契約である。手付契約は、契約の目的物の授受を要する「要物契約」であることから、基本的には、契約時に交付された金銭が手付金ということになる。

しかしながら、本件のように、契約時に現に交付された金銭（本件では50万円）と、売買契約書に手付金と定められている金銭（本件では200万円）が異なる場合、手付の要物性の観点から、いずれが手付金の額になるのかについて争いになる場合がある。

Q 2 : 手付金を分割して授受する場合、このようなトラブルにならないためには、どのようにすべきであったのか。

A 2 : 手付分割払いの合意について、要物性の面から、手付解除の規定の趣旨や解釈について見解が分かれている。このようなトラブルを防ぐためには、当事者間で手付金の額は200万円との合意があるのであれば、手付解除は200万円によるという明確な合意をしておくべきで、以下のような【特約】を設けておくのが望ましい。

【特約】

第〇条（手付解除）

売主は、第〇条に定める、買主から受領済みの手付金 2,000,000 円の倍額を支払い、また買主は売主に支払い済みの手付金 2,000,000 円を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。

Q 3 : 今回は、買主が手付金の調達に苦慮したためこのような分割払い方式を取ったが、一層のこと「手付金なし」の方がこのような問題にならずに済んだのかとも思っている。

A 3 : 手付金の授受が売買契約成立の必須要件ではないので（Q 1 参照）、売主、買主が合意すれば、いわゆる「手付金ゼロ円契約」も有効だが、契約締結後、売主または買主が自己都合で契約解除したくても、手付解除ができないことを契約前に十分説明し理解させる必要がある。

Q 4 : 手付金ゼロ円契約をした場合は手付解除ができないとしても、それに代わる売主、買主の自己都合による契約解除の方策はないのか。

A 4 : 契約自由の原則があるので、一定期間内であれば一定金額を支払うことにより売主、買主は自己都合による契約解除ができるとの特約は可能であろう。

<特約文例>

第〇条

- 1 第〇条（手付解除）の定めは適用されないものとする。
- 2 売主および買主は、令和〇年〇月〇日までであれば、相手方に対し金〇〇〇万円を支払うことによりそれぞれこの契約を解除することができる。
- 3 前項により契約が解除された場合、第〇条（契約違反による解除）の違約金の定めは適用されないものとする。

4. 賃貸借契約

[相談事例9] 前借主の残置したエアコンの修理責任

【事実関係】

借主から、室内に設置されたエアコンが故障したので修理をして欲しいと貸主に通知したところ、貸主から、エアコンは前の借主が残置したもので、貸主の所有物ではないので修理はできないと言ってきた。

媒介業者の重要事項説明ではエアコンが「残置物」だという説明はなく、賃貸借契約書にも「残置エアコン」であることや修理費用の分担に関する特約はないため、借主は、単にエアコンは室内の「付帯設備」と思っていた。

【質問と回答】

Q： 修理費用は誰が負担するのか。

A： 契約書の取り決めが不明確であったことがトラブルの原因である。

建物の賃貸借契約は、借主に対し建物を使用収益させ賃料を得る契約である。借主の責任でない事由により、借主の使用収益を妨げるような不具合が生じたときは、貸主は必要な修繕をする義務を負っている。

このエアコンは、前の借主の残置物だとしても、前の借主が撤去するつもりがなく、意識して残していった物である限り、前の借主が所有権を放棄していったものと考えられる。

貸主が「自分の所有ではない」と言っても、エアコンが他の「付帯設備」とともに建物と一緒に賃貸されている以上、賃貸借の目的物の一部を構成するものであり、借主に修繕責任がある旨の特約がない限り、貸主が修繕義務を負担するのが基本である。

貸主が修繕を拒否できるのは、借主の故意・過失で故障させた場合や、賃貸借契約に当たり「このエアコンは、前の借主が置いていった物で、今後は借主の所有物です。」と告げ借主がそれを了承しその旨の特約等がある場合だけである。

このようなトラブル防止のためには、「残置エアコン」について、あらかじめ賃貸借契約に伴う「物件状況確認リスト」等の中に「残置物」であることを記載し、契約書に、修理や廃棄は貸主、借主いずれが負担するのかの特約を設けておくべきである。

[相談事例10] 賃貸建物のネズミ駆除費用負担

【事実関係】

室内にネズミの侵入があったため、住宅の借主から、貸主の費用負担で駆除をして欲しいと要望した。

貸主が駆除業者に調査・点検を依頼したところ、駆除業者の見立てでは、本件建物の前面道路の向かい側にあった古家の取壊しにより、そこに棲んでいたネズミがこちらに侵入したのではないかとのことだった。また、駆除業者が本件建物を点検したところ、ネズミの入口や巣は発見されず、エアコン穴等の隙間から入り込んだと思われ、建物構造上の問題はなかった。

駆除業者の調査でも建物に特段の問題は発見されておらず、貸主は、自ら駆除等する義務はなく、駆除等は虫類の発生と同様に各入居者が個別に対応するべきだと主張している。

【質問と回答】

Q：ネズミの駆除費用は、貸主、借主どちらの負担なのか。

A：賃貸借契約前（借主の入居前）から、建物構造上すでにネズミの侵入経路があった場合や、ネズミの巣の存在や被害がある場合は、貸主の責任で駆除及び侵入防止の修繕工事をする必要がある。

一方、借主の入居後にネズミが室内に侵入した場合は、原則として、貸主には駆除費用を負担する義務はなく、駆除が必要であれば、入居者である借主の費用負担で駆除等をしなければならない。

建物にネズミが侵入するような明らかな欠陥がない限り、いわば不可抗力により借主の入居後にネズミが侵入したのであれば、貸主は駆除や侵入防止策を講じる必要はないと解されている。ネズミに限らずゴキブリなどの虫類等の駆除も同様である。これらは貸主の管理の及ばないことであり、貸主に侵入を阻止するよう措置をとる義務があるわけではない。

シロアリ被害のように、建物構造に影響を与える被害が発生した場合は、貸主が修繕しなければならない。

裁判例では、一般にネズミの侵入は、日常の借主の建物使用状況との関係によるものが多く、貸主の管理の及ばないところで生ずるため、建物に侵入したネズミの駆除は建物の占有者である借主が行うべきというものがある。

ただし、現実的には、ネズミの侵入が必ずしも借主の責任とは言い切れない場合もあり、駆除等にかかる費用の分担を貸主と相談し、貸主と借主が共同で行うとする余地はあると思われる。

なお、借主がネズミの侵入を放置したり、借主の食物放置等が原因でネズミが巣食い建物に損傷が生じたりした場合には、借主は、貸主から損害賠償を求められることもあり得る。

[相談事例 1 1] アパートの隣室からの騒音

【事実関係】

アパートの隣室の借主が、ステレオ等の大きな音を夜中に発生させ、友人を招き大声で騒いだりするので安眠できないと、他の借主から貸主に苦情があった。貸主から、再三、大きな音量を出さないように注意しているが、その借主は、相変わらず迷惑行為を続けている。

【質問と回答】

Q 1 : 貸主は、賃貸借契約書に「借主が近隣に迷惑行為を及ぼした場合に貸主は契約解除をすることができる」旨の特約がない場合でも、この借主の迷惑行為を理由として、賃貸借契約を解除することができるか。

A 1 : 借主は、他の入居者や近隣の住民に迷惑をかけないように部屋を使用することが、契約の趣旨に従った用法遵守義務の基本である。

反面、他の入居者から迷惑行為等を被ることのないように使用収益する権利を有している。

借主が夜中に騒音を発生させたり大声で騒いだりすることは、他の入居者への迷惑行為であり、借主の用法遵守義務違反に当たる。

多くの賃貸借契約書では、このような迷惑行為を用法違反として契約解除理由と明記しているが、仮に、賃貸借契約書に借主の迷惑行為による契約解除の条項がない場合でも、貸主の再三にわたる改善要求を無視して迷惑行為を繰り返す場合には、借主の「用法遵守義務」違反を理由とした契約解除が可能である。

裁判例でも、アパートの借主による近隣への迷惑行為の程度が著しく、貸主との信頼関係が破壊されるに至っているときは、貸主は、賃貸借契約を解除できるとしている。

その騒音等が契約解除を認める迷惑行為か否かは、日常生活をするうえで通常人としての「受忍限度」を超えるものかどうかにより判断され、いわゆる日常生活上やむを得ない程度の生活音や周囲の生活を妨げない些細なものは除かれる。

Q 2 : この迷惑行為を貸主が放置していた場合、貸主には何らかの責任が生じるか。

A 2 : 貸主は賃料を受領する代わりに、借主に使用収益させる義務を負っている。貸主は、借主の使用収益を妨げる要因を除去しなければならず、借主に居住に適さない状態が生じたときは、居住に適するようにする義務を負っている。

貸主は、周囲に迷惑を及ぼす借主の行為をやめさせるよう努めなければならず、迷惑行為を止めるよう求めることは、他の借主に対する貸主の義務である。借主の迷惑行為が何度も繰り返されているにもかかわらず、貸主が何ら対応しないときは、迷惑を被る他の借主に対し、貸主は、債務不履行等に基づく損害賠償義務を負う場合がある。

[相談事例 1 2] 賃借物の一部滅失等による賃料減額

【事実関係】

賃貸マンションの入居者から、天井からの漏水があると連絡があり、工事業者が現地調査したところ、上階の浴室（ユニットバス）の給湯管の損傷が原因で、ユニットバス自体には問題はないが、漏水箇所の修繕のためユニットバス全体を解体し修繕する必要があることが判明した。ユニットバス交換、配管修繕、床・壁補修の工事により1週間から10日間ほど風呂が使用できなくなるため、借主は、月額賃料100,000円について使用不能期間の賃料減額を希望している。

【質問と回答】

Q 1：配管の損傷について貸主に過失がなくても賃料減額に応じなければならないか。

A 1：賃料は、借主が賃借目的に沿って使用収益することの対価であり、民法第611条は、借主に帰責事由がなく賃借物の一部が滅失その他の事由で使用収益できなくなった場合は、使用収益することができなくなった部分の割合に応じ賃料は「減額される」と規定し、当然に減額するものとしている

「滅失その他の事由で使用収益できなくなった」とは、賃貸住宅では、建物の物理的損傷だけでなく設備の機能的な不具合等も含め物件の一部が使用できず、使用不能の程度が社会通念上の受忍限度を超えており、通常の居住ができない場合をいうと考えられる。

借主の善管注意義務違反による損傷・不具合やインフラの供給元に帰責事由がある場合を除き、台風や震災等、貸主・借主の双方に責任がない場合も賃料減額の対象となる。

しかしながら、一部滅失の程度や減額割合について、実例や判例等の蓄積が十分でなく明確な基準がないため、紛争防止や円満な賃貸借関係の継続の観点から、実務的には、借主から貸主に通知し、貸主と借主間で誠意をもって賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額方法等を合意のうえ決定することが基本的な対応であろう。

賃料減額の協議にあたっては、①一部滅失・使用不能の程度が社会通念上の受忍限度を超えており通常の居住ができなくなっているか、②使用不能の程度が「不便だ」という程度を超えているか、③部屋の一部が使用不能でその面積が明らかなきは修繕完了までの日割賃料を面積按分した金額とするか等を考慮して総合的に判断する。

Q2：減額割合に関する基準はあるか。

A2：雨漏りや自然災害等で部屋の一部が使用不能な場合のように使用不能面積が判明しているときは日割賃料を面積按分する等の方法があるが、設備の不具合・損傷等の場合は面積按分に馴染まない場合が多い。

例えば、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が定める「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」では、以下のような減額割合の目安を示している。

(抜粋)

| 貸室・設備に不具合が発生 | | | |
|-------------------|---------------|----------------|------|
| ↓ A群に該当するか確認 | | | |
| 群 | 状況 | 賃料減額割合 | 免責日数 |
| A | 電気が使えない | 40% | 2日 |
| | ガスが使えない | 10% | 3日 |
| | 水が使えない | 30% | 2日 |
| ↓ A群のいずれにも該当しない場合 | | | |
| 群 | 状況 | 賃料減額割合 | 免責日数 |
| B | トイレが使えない | 20% | 1日 |
| | 風呂が使えない | 10% | 3日 |
| | エアコンが作動しない | 5,000円(1か月あたり) | 3日 |
| | テレビ等通信設備が使えない | 10% | 3日 |
| | 雨漏りによる利用制限 | 5~10% | 7日 |

(免責日数は、物理的な準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額の計算日数に含めない日数)

A群のいずれかに該当するかを確認し、A群に該当すれば賃料減額割合、免責日数を基準に金額を計算する。A群のいずれにも該当しない場合は、B群に該当するかを確認し、B群に該当すれば賃料減額割合、免責日数を基準に金額を計算する。

※ 本件の工事で風呂が7日間使用できないと想定すると計算例は以下のとおり。

月額賃料 100,000円 × 賃料減額割合 10% × (7日 - 免責日数 3日) / 30日 = 1,333円

Q 4 : 賃料減額に代わる代替手段はあるか。

A 4 : 減額割合の算定等にかかる負担が過大になる場合や減額割合の合意が難航し早急に円満な解決を望む等の場合には、賃料減額に代わる代替手段の提供等柔軟な対応も検討すべきである。

<代替手段例>

- ・ユニットバス交換工事完了までのホテル宿泊費
- ・エアコン故障による工事完了までのホテル宿泊費
- ・給湯器故障による風呂使用不能期間中の銭湯代
- ・給湯器故障による風呂使用不能期間中の近隣空き住戸の風呂提供（近くに銭湯がない）
- ・屋上防水劣化による寝室への漏水で工事期間の長期化を勘案した解決金（賃料の 20%）
- ・建物経年劣化による原因箇所不明の天井漏水で同一建物内の別住戸への転居と見舞金

Q 5 : 本件は賃貸住宅のケースだが、賃貸店舗で、貸主が必要な設備を交換・設置・工事するような場合、その期間中、借主は店舗を使用できないが、借主は、貸主に対し賃料減額請求や営業補償金の要求はできるか。

A 5 : 店舗の場合でも、借主が賃貸物を使用収益できないにもかかわらず、使用収益できない期間についても通常の賃料を支払うのは不相当であり、借主は、民法第 611 条により賃料減額請求が可能であると思われる。

賃借物の使用不能期間の営業補償金（損害賠償の趣旨）については、当然には請求できないと考えられる。

貸主の債務不履行等により損害を被った場合は、その損害の賠償請求ができる（民法第 415 条、第 416 条）が、貸主に帰責事由がない場合でも、貸主は賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務があり、貸主が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、借主は、これを拒むことができず（同法第 606 条）、借主には受忍義務がある。

したがって、貸主に帰責事由がない限り、営業補償金の支払い義務はないと解される。

【民法】

(債務不履行による損害賠償)

第 415 条 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、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。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(損害賠償の範囲)

第 416 条 債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせることをその目的とする。

(賃貸人による修繕等)

第 606 条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)

第 611 条 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

2 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

[相談事例 13] 耐用年数を経過した設備の損傷の責任

【事実関係】

借主は、新築から8年間入居していた賃貸マンションを退去したが、居間のクロスのいたるところに子供がクレヨン等で落書きした状態のまま明け渡しをした。

通常のクリーニングでは落とせないほどで、貸主は、原状回復費用としてクロスの貼り替え費用を請求した。

これに対して、借主は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の「クロスは耐用年数は6年で、新品でも6年経過すれば価値は1円」との記述を根拠に、新築から8年経っており、既にクロスは耐用年数を経過し価値はゼロなので、クロスを汚損したとしても、貼り替え費用は貸主が負担すべきもので原状回復費用負担には応じないと主張した。

【質問と回答】

Q：借主は、耐用年数を超えたクロスを汚損させた原状回復費用を負担しなくてよいのか。

A：「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、借主が負担すべき原状回復費用であっても、常に借主が全額を負担すべきとは限らず、設備等の経過年数を考慮し、年数が経過しているほど借主の負担割合を減少させるのが適当としている。

借主が新品の設備等を汚損させた場合と、経過年数5年のものを汚損させた場合を比較すると、経過年数5年のものは新品のものよりも経年劣化・通常損耗があるはずなのに、経過年数5年のものまで全額借主負担で修復することになれば、経年劣化や通常損耗により失われた価値までも借主が復旧したことになり妥当ではない。

確かに、ガイドラインでは、「例えば、税法上の減価償却の耐用年数が6年のクロスの場合、残存価値1円となるような直線を描いて経過年数により借主の負担を決定し、年数が経つほど借主の負担割合を減少させる」としている。

しかしながら、同ガイドラインには、「賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合に、賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための工事費や人件費等については、賃借人の負担となることがある」との記載もある。

落書きを消すためのクリーニングでは消せず貼り替えが必要な場合、この記載を参考に、貼り替え費用の分担等を双方で協議すべきことになるろう。

税務上の耐用年数が過ぎた物だからといって何をしても良いというものではない。

以上