

## トラブルのQ&A

# ■ 不動産売買・賃貸借のトラブルに関するQ&A

当機構には不動産売買・賃貸借のトラブルに関して年間1万件近い電話相談が寄せられています。消費者からの質問中多いものとそれへの回答を以下に示します。実際のご相談はそれぞれ状況が違うはずで、以下を参考にしつつ、ご自分で考えるなり、当機構はじめ相談機関へご相談するなりして下さい。

[※ 各問の下に掲示した用語については、「不動産ジャパンー住まいの知識ー不動産用語集」で確認できますので参考にしてください。](#)

※ I 土地やマンション・一戸建てなどの売買に関するもの

### 【その1 物件の説明などに関するトラブル】

重要事項説明について

Q1 「ジュウセツ：重説」という言葉を宅建業者さんから聞きましたがどういう意味ですか？

A1 宅建業者は、宅地・建物の売買・交換・賃貸等の相手方等、取引の当事者に対して、契約が成立するまでの間に、取引をしようとしている物件や取引条件など一定の重要な事項について、それらを記載した書面を交付し、取引主任者をして説明させなければなりません（宅建業法35条1項、2項）。この重要事項の説明やそれを記載した書面（重要事項説明書）のことを略して「重説」と言うことがあります。

・ [⇒重説](#)

・ [⇒宅地建物取引業者（宅建業者）](#)

Q2 宅地建物取引主任者って誰のことですか？

A2 宅地建物取引主任者とは、宅地建物取引主任者試験に合格し、都道府県知事の登録を受け、宅地建物取引主任者証の交付を受けた者のことをいいます。通常は縮めて「宅建主任者」、「主任者」などと呼びます。宅地建物取引主任者は、取引の当事者に対する重要事項の説明、重要事項説明書や宅建業法37条の規定に基づく書面（契約書）の内容確認と記名押印の事務を行うことができるとされています。

・ [⇒宅地建物取引主任者](#)

Q3 戸建て住宅を買う契約をしました。その時に、媒介（仲介）業者から重要事項説明を受けましたが、どういうものか理解できませんでした。考え直してみたら気に入らない物件なので、契約を解除したいと思いますが。

**A3** 媒介業者の重要事項説明の内容が十分理解でないまま契約したとしても、後で気に入らない点があるからといって、契約を解除することはできません。媒介業者の説明に不備があり重要事項説明が正しく行われていない場合等を除いては、手付金を放棄して解除することになると思われます。重要事項説明の際には、わからない点については十分に確認することが必要です。その上で「買うか、買わないか」の判断を行い、契約を締結することが大切です。

なお、契約の解除・取消しには1.法律の規定に基づいた解除(1)クーリング・オフ制度、(2)契約違反による解除、(3)瑕疵担保責任による解除、(4)消費者契約法による契約の取消し、2.手付放棄による解除、3.話し合いによる契約の解除（合意解除）、4.錯誤や詐欺による契約の取消し等があります。

・ \_\_\_\_\_ ⇒媒介

・ \_\_\_\_\_ ⇒重要事項説明

・ \_\_\_\_\_ ⇒クーリングオフ

・ \_\_\_\_\_ ⇒瑕疵担保責任

・ \_\_\_\_\_ ⇒手付

・ \_\_\_\_\_ ⇒手付流し(手付放棄)

・ \_\_\_\_\_ ⇒錯誤

・ \_\_\_\_\_ ⇒詐欺

**Q4** 新築マンションを買う契約をする時に、売主のマンション業者から重要事項説明書を渡され読んでおくようにいわれただけで、説明はしてくれませんでした。周辺の環境が悪く、業者の責任を問いたいのですが。

**A4** 宅建業者が契約前に取引主任者をして重要事項を説明することは業者の責務であり、これを行っていないことは、宅建業法違反となります。

また、工場のばい煙や臭気等の環境に関するものは「環境瑕疵」といわれトラブルになることがあります。宅建業者には「契約の締結の判断に影響を及ぼす事項」について、「重要な事項」として説明する義務がありますので、その環境に関する事項がこれに該当する場合は、説明をしなかった宅建業者に責任を追及することができます。

・ \_\_\_\_\_ ⇒宅地建物取引業法(宅建業法)

・ \_\_\_\_\_ ⇒重要事項の説明義務

**Q5** 気に入った物件があったので購入を検討していますが、現在の自宅から媒介（仲介）業者や物件が遠距離のため、出向く時間が取れません。重要事項説明書を郵送でやり取りしてはいけなんでしょうか。

**A5** 宅建業者が宅地・建物の取引を行う場合には、宅地建物取引主任者をして、取引主任者証を提示させ、重要事項説明書およびその添付資料により取引の相手方に説明すること等が義務づけられています（宅建業法35条1項、2項）。

宅地・建物の取得は価格も高額となることもあり、失敗は許されませんから、遠距離であっても、宅建業者と会って説明を受けた上で、契約を締結してください。

・ [⇒宅地建物取引主任者](#)

・ [⇒宅地建物取引主任者\(取引主任者証\)](#)

道路・隣地・法令上の制限等についての説明

**Q6** 公道に非常に細長い通路で接している宅地を買いました。ちゃんと家が建つのでしょうか？

**A6** ご質問の土地は「路地状敷地（ろじじょうしきち）」といわれるものですが、原則として、土地は建築基準法上の道路に2m以上接していなければ建物を建てることはできませんので、まずその路地状の部分の幅員が2m以上あるのかを確認してください。この路地状敷地については、「路地状の部分の長さ」と幅員の関係」を条例で規制している場合がありますので、地方公共団体の窓口で確認してください。

・ [⇒公道](#)

・ [⇒建築基準法](#)

・ [⇒路地状部分](#)

**Q7** 前面道路は「ニコウドウロ：2項道路」と言われました。はじめて聞いた言葉ですが、どういう道路ですか？

**A7** 建築基準法第3章の第42条第2項に規定された道路のことです。一般に「2項道路」といわれ、この建築基準法第3章の規定が適用されたときに、既に建築物が建ち並んでいた幅員4m(特定行政庁が指定する区域においては6m)未満の道で、特定行政庁が指定した「みなし道路」のことです。

原則として現在の道路の中心線からそれぞれ2m(特定行政庁が指定する区域においては3m)ずつ後退させた線が道路の境界線とみなされ、後退した部分(セットバック部分)には、建築物を建築することはもちろん、門、塀等も築造することはできません。

⇒2項道路

⇒建築基準法

⇒みなし道路

⇒セットバック

**Q8** 新築マンションを買う契約をする時に、売主のマンション業者が隣地の建築計画を説明してくれませんでした。3階の私の部屋の採光・通風は大いに影響を受けることが確実です、業者の責任を問えないでしょうか。

**A8** 隣地の建築計画などは、買主にとって大きな関心事であり重要な判断要素です。マンションの売主業者はこれらの事項について説明義務を負っているといえます。隣接地の建設計画等について知っている場合だけでなく、建築計画に関する標識等により容易に調査することができる場合も説明義務を負います。業者がこれを怠っていた場合にはその責任を追及することができます。

⇒採光

⇒重要事項の不告知

**Q9** 新築マンションを購入する契約をして、完成した部屋を見ましたが、南側にある建物のせいで午後早くから日が当たらなくなってしまいます。「日当たりは十分です」との説明を聞いて契約したのだから、契約を解除できると思うのですが？

**A9** 宅建業法では、将来の環境等の利便について誤解されるような断定的な判断の提供をすることを禁止しています。しかし、ご質問にある「日当たりは十分です」という営業のセールストークだけを捕らえて、この断定的判断の提供に当たるかどうかを判断することは困難です。

契約をする前に現地を確認されたことと思いますが、南側の建物は、契約の時点ですでに存在している建物ですので、ある程度日照が妨げられることは現地の確認により容易に推察することができたのではないのでしょうか。「重要事項説明書」にどのように記載され説明されたのかが問題になるでしょう。契約の解除ができるか否かは、契約締結までの事情等が総合的に判断されることになると思われます。

⇒断定的判断の提供

**Q10** 浜離宮庭園が見えるというのがセールスポイントで、広告にもそう記載してあったマンションを7000万円で買いました。実際に住んでみると、途中でビルがあって、私の部屋からは見えません。消費者契約法に基づいて売買契約を取り消し、代金を全額返してもらうことはできますか？

**A10** 消費者契約法4条1項1号は、事業者が重要事項について事実と異なることを告げたことにより事実を誤認して契約したときは、これを取り消すことができると規定されています。庭園が見えることが購入を決定するにあたり重要な事項であったのに、実際は全く見えないのであれば、同法同条の適用により契約の取り消しができると考えられます。

---

### ⇒消費者契約法

**Q11** 住宅を建てるつもりで買った宅地が市街化調整区域内の土地で、家は建たないと市役所の人から言われました。媒介（仲介）業者からそんなことは聞いていませんでした。契約を解除したいのですが。

**A11** 市街化調整区域内の土地は、原則として住宅を建築することはできません。媒介(仲介)業者は、重要事項説明において「住宅を建築することはできない」ことを説明しなければなりません。重要事項説明は受けていませんか。住宅を建てる目的でこの土地を購入したにもかかわらず住宅が建てられず、建てられないことを売主や媒介業者が説明していないのであれば、契約を解除することは可能でしょう。

---

### ⇒市街化調整区域

**Q12** 宅建業者が出した広告を見て、市街化調整区域内の格安の土地を買いました。広告では家庭菜園向きの土地で、コンテナハウスやトレーラーハウスなど可能と記してありました。ちゃんとした別荘を建てるのは無理かなという疑いも多少持ちましたが、問題はないだろうと思い契約しました。ところが、役所に聞くと別荘は建てられないとのことなので、解約し、返金もしてもらいたいと思いますが可能でしょうか。

**A12** 市街化調整区域内では、原則として別荘等の建築物は建築できません。これをもとに売主業者が、その土地は「宅地ではない」から宅建業法の適用がないと主張して、業法所管部局の指導や介入を拒むこともあります。お話の状況からするとやはり「宅地」に当たると考えられます。コンテナハウスやトレーラーハウスは、建築基準法上の建築物に該当すると判断されることもあり、その場合は立派な宅地であって、しかも市街化調整区域内で原則的にそれらが建てられないこととなります。別荘を建てる目的で土地を購入したにもかかわらず、その目的が達成できず、別荘が建てられないことを、売主である宅建業者が重要事項説明書に記載し説明していないのであれば、契約を解除し、支払金を返してもらうことは可能でしょう。

---

### ⇒市街化調整区域

**Q13** 中古住宅購入を検討していますが、その家の敷地は個人の地主が所有権を持ったままの位置指定道路に接しています。媒介（仲介）業者は「昨年、隣の家を媒介した時に、地主はその道路の利用や掘削を認める承諾書を書いてくれた。地主は高齢で書類作成を面倒がり、今度は頼んでも書いてくれないが、他の昔から住んでいる家の人たちは普通に通行しているので問題ない。」と言っています。業者の話を通じて、買っていいのでしょうか。

**A13** 位置指定道路とは、道路法等によらないで築造する幅員4m以上の道路で、特定行政庁から位置の指定を受けたものをいいます。道路ですから通行に関しては一般の道路に準ずると考えられますが、所有者のいる私道の場合は、道路掘削時の承諾料を要求されたり、売却され所有者が変わってしまうこともあります。また銀行ローンの条件として道路の利用や掘削に関する承諾書が必要な場合もあります。紛争の防止のためにも地主に承諾書を出してもらうよう、再度お願いしてみてください。

---

### ⇒位置指定道路

## 【その2 物件そのものの問題】

**Q14** 住宅を建てるつもりで買った宅地が都市計画道路の予定地にかかっているようです。どうすれば契約を解除し、払ったお金を取り戻すことができますか？

**A14** 宅建業者の媒介により土地を購入されたのであれば、事前に重要事項説明を受けられたと思います。重要事項説明書には都市計画道路について何も記載されていませんか。もし、記載・説明がされていない場合は、媒介(仲介)した宅建業者は重要事項説明義務に違反することになりますので、媒介業者の責任を追及することができます。売主との関係では、瑕疵担保責任の問題になりますが、媒介業者から説明を受けていたのであれば、責任を問うことはできません。

物件に「隠れた瑕疵」があるとき、買主は「契約の目的を達することができない場合」に限り契約を解除することができます。

・ [⇒重要事項の説明義務](#)

・ [⇒瑕疵担保責任](#)

・ [⇒隠れたる瑕疵](#)

**Q15** 買ったばかりの新築マンションの敷地は以前鉄工所だったそうです。小さな公園もありますが、そういう土壌のところで子供を遊ばせても大丈夫でしょうか？ 敏感な子供なので、解約も考えています。

**A15** 以前鉄工所として利用されていた土地ということですので、土壌が汚染されていた可能性は否定できませんが、このような土地にマンションを建築する際、分譲会社は事前に土壌調査を実施しているものと思われます。分譲会社または販売会社に尋ねて状況を確認してください。マンションの敷地が汚染物質等により汚染されている場合は「瑕疵担保責任」の問題となります。

・ [⇒土壌汚染対策法](#)

・ [⇒瑕疵担保責任](#)

**Q16** 5歳の子供がシックハウスにとっても敏感だと医者から言われました。私は平気ですが、子供が時々息苦しい様子をしていることがあります。買ったばかりのマンションですが、出て行かなくては、と思います。購入代金は戻ってきますか？

**A16** 建築基準法では、化学物質の発散による衛生上の支障がないように建築建材や換気設備について規制していますが、その原因が十分に解明されていないこと等もあり、建築基準法の規制を遵守して建築された建物においても、発症する人がいるようです。

シックハウスについては裁判で争われることもあります。大変難しい裁判になることが多いようです。まず売主等と話し合ってみてください。話し合いによる解決ができなければ、最終的には裁判所の判断を求めることになりますので、弁護士さんにご相談下さい。

⇒[シックハウス症候群](#)

⇒[建築基準法](#)

**Q17** 築32年の店舗併用住宅を購入する予定です。アスベストが使われているらしいので、売主や媒介（仲介）業者にそのことを確かめたいのですが、どうすればよいのでしょうか？

**A17** 平成18年国土交通省令第9号（平成18年3月13日公布、同年4月24日施行）により宅建業法の施行規則が改正され、建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を重要事項説明書に記載するとともに説明することとされました。アスベストの使用の有無については、媒介業者を通して売主に設計図書等があればそれに基づいて説明を受けることができます。

アスベストの基本的な知識については国・行政機関から公表されている「アスベストQ&A」等を参考にしてください。

⇒[アスベスト](#)

⇒[石綿](#)

⇒[設計図書](#)



**Q18** マンションの購入を考えているのですが、耐震問題が心配です。中古の場合は耐震診断が行われているのかどうか、新築の場合でも確認検査機関はどこでどんな会社だったのかなど、売主や媒介（仲介）業者に説明してもらえるのでしょうか。

**A18** 宅建業者には、①売主（所有者）や管理組合などが、建物（昭和56年6月1日以降に新築工事に着手したものは除かれます）について、建築物の耐震改修促進法の技術上の指針となるべき事項に基づいて、指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関または地方公共団体が行う耐震診断を受けているかどうかを調査し、②耐震診断が行われているときはその内容を、買主に説明することが義務付けられています。確認検査機関に関する説明については宅建業法上の規定はありませんが、説明がなければ、売主や媒介業者に対して自ら説明を求めることも必要です。そのほかにも不安な点があれば、契約の前に納得のいく説明を受けておくことが大切です。

---

### ⇒(指定)確認検査機関

**Q19** 中古のマンションを買いましたが、耐震強度が基準の7割しかない物件だと新聞にでていました。私は住みたくないので売主に買戻しを求めたいのですが、可能でしょうか？

**A19** 耐震強度が基準の7割しかないということであれば、「隠れた瑕疵」があると考えられます。「隠れた瑕疵」とは、買主が瑕疵を知らずまたは知りえなかった瑕疵をいいます。また、瑕疵担保責任を追及するにあたっては1.売買の目的物に瑕疵があり、2.その瑕疵が「隠れたるもの」であり、さらに3.その「瑕疵」が契約締結時に存在していたことが必要です。引渡し後に発生原因のある後発的な瑕疵や耐用年数切れ等については、瑕疵担保責任は問えないことになります。

そして、売買の目的物に「隠れた瑕疵」があり、買主が契約の目的を達成できない場合には、買主は売主に対して契約の解除および損害賠償の請求ができます。

---

### ⇒隠れたる瑕疵

---

### ⇒瑕疵担保責任

**Q20** 3年前に新築のマンションを買いました。震度4くらいの地震でも非常に大きく揺れる気がするのですが、どうしたらよいのでしょうか？

**A20** 建築物の揺れは、人それぞれの感じ方や建物の構法（耐震・免震・制震構法等）によっても異なりますが、ご心配の向きが建物の安全性に対する不安ということであれば、まず売主に対して耐震性について確認してください。なお、昭和56年6月1日以降の建築物は新耐震基準を満たした建築物で、それ以前の建築物と比べ耐震性が高くなっています。

---

### ⇒免震構造

---

### ⇒制震構造

**Q21** 築5年の戸建て住宅を買う契約をしました。容積率・建ぺい率違反の物件ということは知っていましたが、周りも同じような戸建住宅ばかりですし、安心していました。ですが、銀行が融資してくれません。どうすればいいのでしょうか？

**A21** 法令に違反して建築された建物は、担保価値等の問題で一般に金融機関では融資をしません。購入するためには自己資金で購入することになるでしょう。また建築基準法その他の法令によって建物の建築または再建築が制限されている物件は、欠点のない物件に比べ価格が安いのが通常です。また、次回売却をするときには、そのことを買主に告げる必要があります。このような物件については十二分な注意を持って購入の意思決定をしてください。なお、契約において金融機関の融資を受けるような場合は、ローン特約を付けましょう。融資が受けられなくなった場合契約を解除することができます。

---

### ⇒容積率

---

### ⇒建ぺい率

---

### ⇒建築基準法

---

### ⇒ローン特約

**Q22** 父が、建築基準法違反の建物と土地の売買契約を15年前に結んで、ずっと住んでいましたが、最近亡くなり、私が相続しました。こんな建物を売った売主業者に対して損害賠償を求めたいのですが、どうすればよいのでしょうか。

**A22** 取得した土地建物に「隠れた瑕疵」があったときは、売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

しかし、平成13年11月27日、最高裁判所は、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権は引越してから10年で消滅時効にかかるとの判断を示しました。本件は、取得してから10年以上が経過していますので、法律上の請求は請求はできないと思われます。

---

### ⇒時効

**Q23** 5年ほど前に父が買った比較的広い敷地の住宅がありますが、今度遺産分割することになりました。その際、面積が不足していることがわかりましたが、元の売主に聞いたら、公簿売買だと言います。公簿売買ってなんですか。

**A23** 公簿売買とは、売買契約に当たり、土地・建物の登記簿の表示面積により売買代金を確定し、後に実測した面積との間で差が生じても代金を清算しない契約方式のことをいいます。これに対して、実測面積により売買代金を確定させる契約方式を実測売買といいますが、個人の住宅地のような取引においては、売主、買主双方の公平を期するためにも実測売買の方が望ましいといえます。本件の取引が実際に公簿売買であったかどうかは売買契約書の条項により確認することになるでしょう。

なお、売主が数量を指示して売買した（一定の面積があることを売主が契約において表示し、その数量を基準にして売買代金が算出された）場合に、その数量が不足し、買主がその不足を知らなかったときには、買主は代金の減額要求、損害賠償請求、契約の解除（残存部分だけなら買わなかったであろうとき）ができます（民法565条）。

また、売買契約書に「すべて面積は公簿による」との条項があった事案で、買主が実測面積に感心を持っていたことが認定されて、公簿面積より5%強小さかった土地について、売買契約の6年後に代金の減額請求が認められた事例（最判平成13年11月22日）があります。

### ⇒数量指示売買

**Q24** 築25年の中古戸建て住宅を買いました。根太（ねだ＝床板の下に渡した横材のこと）が腐っている状態でした。現状有姿（げんじょうゆうし）とか現況有姿（げんきょうゆうし）とか言われて、後で文句は言えないと言われましたが、売主や媒介（仲介）業者に賠償金を払ってもらえるのでしょうか

**A24** 現状（況）有姿は、引渡しまでに目的物の状況に変化があったとしても、売主は引渡し時の状況のままで引き渡す債務を負担しているにすぎないという趣旨で用いられることが多いのですが、単に現状（況）有姿との記載があるからといって、これをもって直ちに売主の瑕疵担保責任の免責に合意があるとはいえません。

この質問も瑕疵担保責任の問題です。売主への責任の追求についてはQ19を参考にしてください。

媒介業者は、不動産取引の専門家として建物等のチェックポイントを知っているはずであり、容易に発見可能な瑕疵について、調査不備により発見できなかったとか、瑕疵があることを知っていて告げなかった場合には説明義務違反があり、買主に対して損害賠償責任を負うことになるでしょう。

### ⇒瑕疵担保責任

### ⇒隠れたる瑕疵

**Q25** 不動産業者から新築住宅を購入したばかりですが、先日の台風で雨漏りが見つかりました。瑕疵担保責任は請求できるのでしょうか

**A25** 新築住宅の場合、「住宅の品質確保と促進等に関する法律」（略称：品確法）により、売主は、引渡しの日から10年間、住宅の基本構造部分（住宅の構造耐力に主要な部分または雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの）について、瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。したがって、購入したばかりの住宅の雨漏りは、当然に宅建業者である売主に請求できます。

## ⇒瑕疵担保責任

## ⇒品確法

**Q26** 中古の戸建て住宅の跡地を買い、建売をします。現在は下水道がありますが、以前は浄化槽だったので、その槽を半分壊して埋めた状態にしています。これについて将来瑕疵担保責任を問われる可能性があるでしょうか。

**A26** 「瑕疵」があるとは、取引の概念からみて売買の目的物に何らかの欠陥があることを意味します。また、買主が取引上一般に要求される程度の注意をしても発見できないような瑕疵、あるいは、目的物に瑕疵のあることを知らず、かつ、知らないことに過失のないような場合の瑕疵を「隠れた瑕疵」といいます。ご質問の地下に埋まっている状態は瑕疵がある状態といえ、将来瑕疵担保責任を問われる可能性があります。埋設物を完全に除去した状態で契約することが望ましいといえます。浄化槽を埋めたままで売却するのであれば、埋設物について位置図面等を添付し重要事項として説明する必要があります。

**Q27** 半年前に中古マンションを購入しましたが、最近部屋の結露がひどく壁に大きなシミが出てきました。修理してもらおうと思い、媒介業者に連絡をしたところ、「現状有姿にて引き渡す」との契約でしたので売主には応じてもらえないとのことでした、どうしたらよいでしょうか。

**A27** 購入した建物に不具合や欠陥があり、それが「隠れた瑕疵」の場合は、売主に対して損害賠償等の請求をすることができますが、この結露が「隠れた瑕疵」であるとして売主に瑕疵担保責任を求めることができるかということになります。

断定的な判断をすることはできませんが、瑕疵担保責任の問題として売主に修理費用を負担してもらうことは難しいと思われます。結露はさまざまな要因により生じます。単に表面の壁紙を張り替えるだけでなく、結露が発生しにくくするにはどうすればよいのか、建築の専門家等にもアドバイスを求めて対処されたらどうでしょうか。換気を十分に行うのは基本です。

## ⇒結露

**Q28** 業者の媒介（仲介）で中古住宅のあった土地の売買契約を結び、更地として引渡しを受けました。取得後すぐ建替えを計画し、基礎工事にかかったところで、前の住宅の基礎や廃材などが出てきて、これらを撤去するのに相当の費用がかかることがわかりました。契約書には瑕疵担保責任についての記載はなく、売主にはその費用を請求しますが、業者は売主からも媒介の依頼を受けていて私の相談相手になりません。この媒介業者にも責任を取らせることはできるでしょうか。

**A28** 媒介した業者がこの中古住宅の解体等についてその経過を聞いたり、知っていた場合には買主に重要な事項として、その事実を説明する義務があります。これらを知りながら隠したり、事実と違うことを説明して買主に損害が発生したというのであれば、取引の判断に重要な影響を及ぼす事実を告げなかったとして、業者に対してその責任を追及することができるでしょう。

・ [⇒更地](#)

・ [⇒重要事項の不告知](#)

### 【その3 契約の履行や解除等に関する問題】

契約の解除と手付金の返還等

**Q29** マンションの購入申込みを行い、申込金を支払いましたが、こちらの都合でキャンセルをしたいと考えています、申込金は戻ってくるのでしょうか。

**A29** 宅建業法では、宅建業者は取引の相手方が申込みの撤回を行った場合は、受領した預り金を返還しなければならないと規定しています（宅建業法47条の2第3項）。購入申込みに際して支払った「申込金」は、物件の購入の意思を示すため等に支払った預り金ですので、自己都合によるキャンセルであっても返還されます。

契約の締結前に支払う金銭がある場合は、その金銭を支払う理由と取り扱いについて、売主や媒介（仲介）業者に確認をしてから支払うように注意しましょう。

・ [⇒宅地建物取引業法\(宅建業法\)](#)

**Q30** 自分の持っている家売る契約をしましたが、その契約金額よりも高く買うという別の人が現れました。契約を解除することはできますか。

**A30** 基本的に、当事者間で特段の定めがなければ、手付は解約手付とされ、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは買主は「手付放棄」、売主は「手付倍返し」をして契約の解除をすることができます。あなたの契約の場合、手付金の授受がされている段階であれば「手付倍返し」による解除となりますが、買主側が売買代金と引き換えに物件の引渡しを求めたり、中間金の支払いがされているなど、「履行の着手」が行われている段階であれば、契約条項にしがたい、「契約違反」による「違約金」を支払って解除をすることになります。

自己都合による契約解除となれば、ペナルティーを負うことになります。契約を締結するときは慎重に行いたいものです。

・ [⇒解約手付](#)

・ [⇒手付流し\(手付放棄\)](#)

・ [⇒手付倍返し](#)

・ [⇒履行の着手](#)

## →違約金

**Q31** 家を買おうと思っていましたが、先日、自宅から少し離れた辺りを散歩していた際に、完成間近の新築戸建て住宅を見つけました。自宅で物件の説明をするよう頼み、自宅で買受けの申し込みをしました。3日前に、完成済みのその住宅の中で契約しましたが、駅から遠いので解約したくなりました。今ならまだクーリング・オフができますか。

**A31** いったん契約をしたら、消費者であっても、原則として一方的に契約を取りやめることはできません。これを「契約の拘束力」といいます。しかし、不意打ち的な取引や複雑で危険な取引などでは、「いったん契約したら守らなければならない」とするのは、消費者にとって酷な場合があります。

そこで特定の取引に限って、契約の締結後も一定期間、消費者に熟慮する余裕を与え、その期間内であれば一方的に契約を解消することができる制度を「クーリング・オフ (cooling-off) = 頭を冷やして考え直す」といいます。複雑で高額な不動産の取引においても宅建業法37条の2で規定されています。宅建業法では、売主が宅建業者の場合で、テント張りや仮設小屋での販売、押しかけ訪問販売など「事務所等」以外の場所で売買契約を結んだような場合、宅建業者から書面によるクーリング・オフ制度について告げられたその日から8日以内に限り、解除通知書面を発信すれば無条件に契約の解除ができます。ただし、買主が、自宅または勤務先で売買契約に関する説明を受けることを申し出、そこで申込みあるいは契約をした場合には、無条件で申込みの撤回または売買契約の解除をすることはできないことになっています。

今回の場合は、買主の申出により、自宅で買受けの申込みが行われているようなので、基本的にはクーリング・オフによる契約の解除はできないことになります。

**Q32** マンションの購入契約をし、引渡しはまだ受けていませんが、地方に転勤が決まったために当分住めないことがはっきりしました。契約を解除し、手付金を返してもらえますか。

**A32** 転勤のために契約を解除する場合は、自己都合になるため、差し入れている手付金を放棄することになります(手付解除)。仮に、売主が所有権移転のための登記申請などの「履行の着手」を行っている場合は手付解除はできませんので、「違約金」を支払って契約を解除することになります。

自己都合による契約解除となれば、それなりのペナルティーを負うことになります。契約を締結するときは慎重に行いたいものです。

## →手付流し(手付放棄)

## →履行の着手

## →違約金

**Q33** まだ完成していないマンションを購入する契約をしましたが、不動産会社の担当者の対応が悪く、いやになってきました。契約を解除し、手付金を返してもらいたいのですが。

**A33** 売買契約が有効に成立しているのであれば、不動産会社の担当者の態度が悪いことを理由に契約の解除を行うことは難しいでしょう。売主は買主であるあなたの自己都合による「手付放棄」による契約解除を主張する可能性が高いと思われます。

その担当者によって契約の履行に支障をきたすなどの問題が生じているのであれば、不動産会社に相談して、担当者を代えてもらうなどの対策を考えてみてはどうでしょう。

**Q34** 土地建物の売買契約をして、手付けを入れました。契約日から1か月が経つと、手付解除はできない、という契約になっていますが、こういう契約は許されるのでしょうか。

**A34** 民法557条1項の手付けの規定は任意規定であり、一定期日を過ぎると手付解除ができないとする手付解除期日の特約を設けることはできます。しかし、売主が宅建業者の場合は、その手付けがいかなる性質のものであっても、解約手付とみなされ、相手方が履行の着手をするまでは、当該契約を手付解除することができます。また、これに反する特約で、買主に不利なものは無効となります（宅建業法39条）。

なお、「売主（業者）および買主は、相手方が契約の履行に着手をするまで、または所定の期日までは手付解除できる」旨の特約が付された売買契約が締結された事案で、買主は、売主が履行に着手するまでか所定の期日までのいずれか遅い時期までは手付解除できるとして、売主が所定（手付解除）の期日到来前に「履行に着手」した場合であっても、買主の手付解除を認めた裁判例（名古屋高判平成13年3月29日）があります。

## →任意規定

**Q35** マンションの売買契約を結びましたが、自己都合で手付金を放棄して解除しました。売買契約に併せて別途オプション契約で食器洗い機を申し込んでいるのですが、その代金を支払わなければいけないのでしょうか。

**A35** オプションで購入した機器の発注や設置工事の進捗状況、他の購入者等への汎用性等によると思われませんが、交渉の余地はあると思われます。売主業者とよく話し合ってみましょう。

**Q36** 購入契約をし、引渡しをまだ受けていないマンションの耐震上の安全性が不安です。すでに支払った手付金を返してもらって契約を解除したいのですが、可能でしょうか。

**A36** 耐震上の安全性に対して不安があるということだけでは、ご質問の方法での契約の解除はできません。不安があるのであれば、売主に説明を求め、そのうえで、契約の継続をするか契約の解除をするかの判断をすることになります。契約の解除についてはQ3を参照してください。

**Q37** 先月、中古マンションを買い、引っ越しました。同じ階に、看板はありませんが、新聞などで準構成員と呼ばれる暴力団関係者の事務所兼住居があり、それらしい人が出入りしています。前の持主も薄々は気付いていたようですが、売主も媒介（仲介）業者も何も説明しませんでした。子供もいるし、契約を解除できますか。それがだめなら、媒介業者にこのマンションを安く売らざるを得なくなった時の買値との差額の損害賠償を求められますか。

**A37** 不動産取引においては、その物件自体の法的規制や周辺環境などのほか、買主にとって買うか買わないかの判断材料としてご質問のような事項も大変重要な要素となります。

暴力団事務所があることが調査で判明した場合は重要な事項として説明する義務があります。売主、媒介業者がこのことを知っていながら告げずに取引した場合、売主には瑕疵担保責任に基づき、媒介業者には媒介契約に基づく債務不履行責任により損害賠償等の請求が可能です。

ご質問から、その部屋が暴力団事務所であるかどうかの判断ができません。仮に暴力団事務所であることが事実である場合には、売主に対しては、「隠れた瑕疵」(心理的瑕疵)があるとして損害賠償の請求はできると考えられます。一方、媒介業者に対しては、媒介業者が知っていた場合または知りうる状況にあった場合には、その責任の追及が可能になりますが、媒介業者が知らず、知りうる状況にもなかった場合は責任を問うことはできません。

**Q38** 手付金を払って新築建売住宅を購入しました。完成後、現地を見に行ったら、購入物件の隣人が騒いでいる場面を目撃しました。その場に警察も来ており、物々しい雰囲気でしたので、近所の方に聞いたところ、前にも度々このような事があったとのことでした。我が家には小さな子供もいるので、「安心して住むことが期待できないので、白紙解約したい」と売主業者に伝えましたが、「隣人のことは当社の基本調査でも分からなかった。解約するなら手付金は返さない」との回答。また、媒介（仲介）業者は、「手付放棄による解約の場合、媒介手数料は返金できない」とのことでした。既に支払った手付金等は、諦めるしかないのでしょうか。

**A38** 土地建物の隣人に関する事項は、人権やプライバシーなどの問題がありますので、原則として、宅建業者に調査・説明する義務はありません。ただし、営業活動上、隣人に関する事情を認識していた場合であって、その事情が客観的に明らかなものであり、購入希望者の契約締結の可否の判断に重要な影響を及ぼすことが客観的に明らかである場合には、相当な方法で購入希望者に注意喚起するなど、これを伝達すべき取引上の注意義務を負うとされています。したがって、隣人に関する契約の締結の可否の判断に重要な影響を及ぼす事情を業者が認識していたことが客観的に明白でない限り、媒介業者の責任を問うことは難しいといえます。この場合でも、売主業者の瑕疵担保責任を追及できる可能性は残っています。

**Q39** 父親が娘の私のために、父親の名義で未完成のマンションの1室を購入し、全代金の20%に当たる手付けを既に支払い済みです。父親は高齢のため万一のことも考えて（相続人となるのは私以外に兄と弟がいます）、引渡しを受けていない未完成の状態のまま、さらに代金（中間金）を売主業者に払うつもりなのですが、何か問題があるのでしょうか。既に払った手付けはきちんと保全されているようです。

**A39** 未完成の状態であっても、中間金を支払うことについては特段の問題はありませんが、手付金と同様きちんと保全措置がとられることを確認することが大切です。また、買主に万一のことがあった場合には、財産は相続されることとなりますが、それに備えておくには遺言に関することなどについて、法律の専門家等に相談すべきでしょう。

・ [⇒中間金](#)

・ [⇒手付金等の保全](#)

#### 建築条件付土地売買

**Q40** 「建築条件付土地」と書いてある広告を見ました。「建築条件付土地の売買」とはどういうものですか？

**A40** 土地の売買契約を締結するに当たって、その土地の売主が自己または自己の指定する建築業者と一定期間内に建物の建築請負契約を結ぶことを条件とすることをいいます。

建物の建築請負契約が締結に至らなかった場合には、土地の売買契約は無条件で解除されます。



「建築条件付土地売買」契約を締結するときの注意点としては、1.一定の期間内に建物の建築工事請負契約を締結することを条件とすること、2.1.の請負契約を締結しなかったとき、または建築しないことが確定したときは、本売買契約は解除になること、3.2.により本売買契約が解除となったときは、売主はすでに受領している手付金等の金員全額を買主に返還することおよび売主は本件契約の解除を理由として買主に損害賠償または違約金の請求はできないこと、などが土地売買契約書に条件として約定されていることを確認しておきましょう。

---

### ⇒請負契約

---

### ⇒建築条件付き土地

---

### ⇒違約金

**Q41** 建築条件付土地の売買契約をしましたが、建物の間取りが気に入らず、請負契約にまでは至りませんでした。しかし、不動産業者から設計料を請求されています。私から設計を頼んだ覚えはないのに、必要経費として支払わなければならないのでしょうか

**A41** 建築条件付土地売買契約の場合、一定期間内に建物の建築請負契約が締結されなければ、土地の売買契約は無条件で解除されますので、設計料等の支払い義務もありません。

---

### ⇒建築条件付き土地

---

### ⇒請負契約

**Q42** ハウスメーカーA社の媒介（仲介）で、業者Bの土地を建築条件付で買いました。Aとの請負契約が条件だったので、同じ日に、金額も設計も決めずに、「建物基本契約」を結びました。その後、Bに土地代金全額を支払い、移転登記も済みました。A社と設計の打合せをしましたが、いいプランがなく、気に入らないので、打合せを打ち切り、契約したくありません。別の住宅メーカーに建築を依頼したいと思っています。Bに話をしたら、「土地はすでに所有権も移転しており、もう無関係」と言います。金額も決まっていない基本契約の違約金は5%ですが、Aはそもそも解約する気は全くないようです。打開策はありますか。

**A42** 裁判例に、建築条件付土地分譲の広告をみて売主業者と土地の売買契約を締結し、手付金200万円を支払った買主が、同日付けで、「建物基本契約」と「設計請負契約」を結んだが、その後、建物図面や仕様、設備等について合意に至らず、請負契約が不成立となったため土地売買契約は解除になったとして、争いになったものがあります（名古屋高判平成15年2月5日）。

この事例では、売主および買主とも、「建物基本契約」については契約としての拘束力を予定していなかったなどと認定され、買主の手付金の返還請求が認められました。

建築条件付土地売買をめぐる紛争の大半は、建築計画の打合せが不十分な中で請負契約を締結させることで発生しています。本件の場合もこの裁判判例のように、建物基本契約の効力が否定される可能性が高いと思われます。さらに、土地の売主は、土地売買代金全額を受領し買主のために土地の所有権移転登記・引渡しも完了しており、「もう無関係」としていることから、土地の売買契約における建築条件条項はすでに効力がなくなっていると思われます。したがって、すでにA社との請負契約締結義務はなくなっていると言えるのではないのでしょうか。

**Q43** 「新築分譲物件」の広告を見て、ハウスメーカーを訪れました。業者の方で、あらかじめ用意してあったプランが気に入ったので、即日、手付金100万円、建設工事に係る着手金100万円を支払って契約しました。ただ、重要事項説明書では、土地建物売買契約となっているのに、契約書は、建築条件付土地売買契約書と建設工事請負契約書の2つに分かれていました。その後、しばらくしてから他に良い物件が見つかったので、解約したいと思い、業者側にその旨を伝えました。すると、「手付放棄による解約となるので、既に支払った手付金100万円と着手金100万円は没収する」とのことでした。土地売買契約の解約については、自己都合なので、手付け放棄もやむを得ないと考えていますが、請負契約書には着手金の放棄などの約定はないし、業者は全く工事に着工していないはずなので、着手金の没収には納得ができません。

**A43** 本件取引は、建築条件付土地分譲であり、広告と違った取引を進めていることから宅建業法に違反していると思われます。

建築条件付土地売買の広告については、①取引の対象が建築条件付土地である旨、②建築請負契約を締結すべき期限、③建築条件が成就しない場合においては、土地売買契約は解除され、かつ、土地購入者から受領した金銭は、名目のいかんにかかわらず、すべて遅滞なく返還する旨等を表示することとされています（不動産の表示に関する公正競争規約6条）。

本件取引は、取引自体が建築条件付土地売買なのに未完成物件（建売住宅）の売買と誤認される広告を行っています。業者へ着手金返還を書面などで強く要求してみてください。

#### ローン特約・買換え特約

**Q44** ローン特約とはどのようなものですか？ 私はローンが一部しか借りられなかったので、マンションの購入契約を解除するつもりですが、媒介（仲介）業者から手付金は返せないと言われて困っています。

**A44** ローン特約とは、不動産を購入するに当たって、買主が売買代金を金融機関などからの融資を利用することを前提に売買契約を締結し、融資の全部または一部について承認が得られなかった場合には、その売買契約を無条件で白紙解除（解除条件）したり、契約を解除することができる（解除権の留保）との条件を約定することをいいます。この場合、手付解除や契約違反などの解除の適用はされず、支払済の手付金は買主に返還されます。

「ローン特約」を付けるときは、1.融資申込金融機関、2.融資金額、3.融資が承認されるまでの期間、4.融資が承認されなかった場合の対応策、などの設定を明確にして約定することに注意が必要です。

あなたの契約が、「ローン特約条項」によって契約の解除がされるのであれば、売主は手付金を返還しなければならず、媒介業者は買主に対して手付金が返還できないと主張することはできません。

#### [⇒ローン特約](#)

**Q45** 2500万円の土地付き建物を買う契約をしました。ローンが2000万円、500万円は全額父に出してもらおう予定でしたが、父から断られました。銀行に行くと、2500万円全部ローンを出してもいいと言われましたが、2000万円のローンでも生活がきついのので、断りました。ローン特約で白紙解約できますか。

**A45** ローン特約とは、ローン不成立の場合には契約を無条件で白紙に戻すことを当事者間で合意するものです。ご質問の場合は、ローンが不成立になったわけではないのでローン特約による解除はできません。資金計画は、購入資金以外の諸費用を含め、契約前に十分に検討しておく必要があります。

**Q46** ローン特約付きで土地建物を買いました。金融機関欄は「A銀行、B銀行等」とあります。A銀行に断られたので解約すると言いましたが、媒介業者は、B銀行に行け、それでもダメならノンバンクに申込みに行けと言っています。どうしたらいいでしょうか。

**A46** 売買契約書のローン条項の申込金融機関欄に「B銀行」も記載されているのであれば、B銀行にも申込みを行わなければならないでしょう。ただし、ノンバンクについては、銀行とは金利等の融資条件も異なるでしょうから、「銀行等」には含まれないと考えられますので、契約書に具体的な記載がなければ申込みを行う必要はないと思われます。

いずれにしても、融資を利用する場合には、金融機関名を具体的に特定して重要事項説明書や売買契約書に明記しておくことが大切です。

**Q47** 「〇〇銀行等でローンがつかなければ白紙解約」の特約付きで戸建て住宅を販売しています。今度の買主は、銀行ではローンを断られました。しかし、あるノンバンクではOKの可能性があります。銀行とは利率が違うので「銀行等」には含まれないという人もいますが、そのノンバンクは「固定10年4%台半ば」で、銀行と条件が違い過ぎるともいえません。その買主は本当は別の理由があるのにローン白紙にしておこうという風に思われるので、「このノンバンクに行って申し込みしないと手付没収」と言ってよいでしょうか。

**A47** 宅建業者としては、買主が融資を利用する場合には、契約後にトラブルのないように、金融機関名・取扱支店名、融資金額等を事前に明確にしておく必要があります。融資の申込先を「〇〇銀行等」としているのであれば、金融機関は「銀行」に類するものに限られると考えるのが自然であり、条件があまり違わないとしても、ノンバンクがそれに含まれるとするには疑問があります。

**Q48** 現在一戸建て住宅を持ち、そこに住んでいます。都心のマンションを買って住むつもりです。マンションの購入費の一部に、今の家の売却代金を充てる必要がありますが、もし売れなかったらという不安もあります。どうすればよいのでしょうか。

**A48** 手持物件を処分した売却代金（全部又は一部）で新しい住宅を購入する「買換え」のとき、①手持物件を処分してから、新規物件を購入する（売り先行）、②手持物件を処分する前に新規物件を購入する（買い先行）場合の2つの方法があります。②の売却ができていない、つまり資金の確保ができていない状態で購入の契約をすることは、大きなリスクを負うことになります。①の手持物件を処分して、一時賃貸住宅に仮住まいをしても、購入代金を確保した上で、腰をすえて希望のマンションを探したほうがよいでしょう。

どうしても、手持物件を処分する前に購入の契約をするときは、「手持物件が売却できなかったときには、契約を解除できる（又は契約は消滅する）」とする特約（「買換え特約」：「不動産売買の手引」も参照してください）をつけてもらってください。

## ⇒買換え特約

### 【その4 宅建業者や媒介報酬(手数料)等に関するもの】

**Q49** 自分の住んでいる住宅を売りたいと思っていますが、信頼できる不動産業者はどうやって探せばよいのでしょうか。

**A49** 信頼できる不動産業者であるかどうかは、法令を遵守して宅建業者としての義務を果しているか、経歴はどうか、取引上トラブルは起こしていないかなどを調べて、それらの結果を総合して判断する必要があります。

国土交通省の各地方整備局等および各都道府県の担当課では、その地域内に事務所のある宅地建物取引業者の名簿と免許申請書等が閲覧できます。それを見れば、営業年数、営業成績、資産状況などを知ることができますし、商号、代表者、役員、事務所の所在地、専任の取引主任者などが度々変更されているときは注意が必要です。なお、行政処分歴の有無は、担当職員に聞くと良いでしょう。「不動産取引の手引」9頁も参照して下さい。

**Q50** マイホームを探しています。「売地」や「新築住宅」と書かれた看板がよく電柱に張られていますが、信用してよいのでしょうか。

**A50** 不動産広告の内容や表現の仕方などは、「不動産の表示に関する公正競争規約」により規制されていますが、電柱等にビラ等を掲出する行為は都道府県の条例で禁止されることが多く、表示の内容も制限され、中には掲載されている物件そのものがいわゆる「オトリ」である場合もありますので、あまり信用できるものではありません。

いずれにしても、広告はいくまでも参考資料のひとつに過ぎないものと認識して、広告に記載されない内容も多いのですから、実際に現地に行き対象となる物件をよく確認すること、分からないことがあれば納得できるまで担当者などの話を聞くことが重要なことです（不動産売買の手引き8頁も参照してください）。

**Q51** 先日、不動産を購入しましたが、媒介（仲介）業者から媒介手数料は宅建業法で代金の3%プラス6万円と定められていると言われ請求されました。本当なのでしょうか

**A51** 宅建業者が依頼者から受け取ることができる媒介報酬の額は、宅建業法の規定に基づき、国土交通大臣が定める告示により、以下の表の合計額が上限として定められています。

売買代金	媒介報酬額
200万円以下の部分	5. 2.5%以内の額
200万円を超え400万円以下の部分	4. 2%以内の額
400万円を超える部分	3. 1.5%以内の額

取引額が400万円を超えるときは、「(消費税抜きの売買代金×3%+6万円)×1.05」で簡易計算することができ、実務ではこの簡易計算による方法が用いられています。以上の方法で求められるのは上限額であり、実際に支払う媒介手数料は、その範囲内で、媒介業者との話し合いで決めることになります（媒介契約締結のときに約定します）。

## [⇒媒介\(仲介\)報酬](#)

## [⇒報酬額の制限](#)

**Q52** 先日、マンションの売買契約を締結し、手付金を支払いましたが、自己都合により手付放棄による解約をしました。ところが、媒介（仲介）業者から媒介手数料の残金半額を請求されています。業者には契約を締結しただけで媒介手数料全額を請求する権利があるのでしょうか。

**A52** 売買契約が成立した場合には、その後、専ら契約の当事者間の問題でその契約が解約になったとしても、媒介業者の報酬請求権は失われず解されています。したがって、媒介業者は、媒介手数料の残額を請求することができることとなりますが、媒介報酬の請求について争いになると、裁判所は、手付解除により契約が解除されたことで、当初予定していた取引が完了せず、媒介業者の媒介業務の量が軽減されたこと等を理由として報酬全額の請求までは認めないことが多いようです。まず、媒介業者と話し合ってみましょう。

## ⇒媒介報酬

**Q53** 媒介（仲介）業者に物件の売却を依頼し、専任媒介契約を結びましたが、媒介契約期間中に媒介契約を解除したところ、媒介業者から費用償還請求を受けました、媒介手数料は成約したときに支払うのではないのでしょうか。

**A53** 媒介手数料は成約報酬ですから契約が成立して支払うこととなりますが、媒介業者の責めに帰すことができない事由によって媒介契約が契約期間中に解除されたときは、媒介業者は依頼者に対して媒介契約履行のために要した費用を請求することができることになっています。その額は約定報酬額を超えることはできません。なお、媒介業者が、費用償還請求をするときには、明確な費用明細ならびに領収書等が必要になります。

## ⇒専任媒介契約

**Q54** マンションをできるだけ早く売却する必要があり、不動産業者と専任媒介契約を結び、3か月以内に売却してくれるよう依頼しました。しかし、3か月経つのにいまだに売れません。媒介業者は価格が高すぎるといいますが、価格を下げられないことは専任媒介契約をするときに事情を説明しています。売ることができないのであれば業者に責任をとって欲しいので、買い取ってもらうか、損害賠償を請求したいのですができますか。

**A54** 媒介業者が購入する買主を探すことができずに売却できなかったとしても、それを理由に媒介業者に対して、物件の買取りや損害賠償を請求することはできません。

売却の依頼を受けた媒介業者には、契約の相手方を探すなどの積極的な努力義務はありますが、かならず契約を成立させなければならない義務まではありません。

売却できなかった理由を冷静に分析して、売却価格の見直しも含めて対応策を今一度検討されたらどうでしょうか。

**Q55** 不動産業者に土地の売却をお願いして専任媒介契約を交わしました。しかし、売りに出してから3か月になりますが、売出価格では売れそうもありませんので、一旦売却を中止することにしました。業者に専任媒介契約の更新はしないことを伝えたところ、それまでかかった広告費用や物件調査費用を請求するといわれました。支払う必要があるのでしょうか。

**A55** 依頼者が①特別に依頼した広告の料金、②特別に依頼した遠隔地における現地調査等に要する費用（事前に依頼者の承諾のあるもの）以外の情報登録料、通常の広告、物件の調査等のための費用は、依頼を受けた宅建(不動産)業者の負担になります。したがって、事前にあなたが承諾した①、②の費用がないのであれば、支払う必要はありません。

**Q56** 中古住宅を不動産屋さんの媒介（仲介）で契約が成立し売却することができましたが、売買契約時に媒介報酬全額を請求されました。全額払ってしまうと最後の引渡しまで面倒見てくれるか不安です、どのようにしたよいのでしょうか。

**A56** 報酬請求権の発生する時期は、当該媒介に係る売買契約が成立したときとされていますので、業者には報酬請求権はあります。

しかし、媒介報酬は、宅地建物の売買、賃貸及び交換の契約が成立した際に半額、代理又は媒介の責任を完了したときに残額を受領するよう求める、国土交通省（建設省）による指導（昭和27年通ちょう）もあります。媒介業者の引渡し業務を完全に履行させる趣旨です。業者と話をしてみてください。

**Q57** 宅建業者ですが、地主さん所有の造成された10区画の宅地の販売を委託されました。地主さんは宅建業の免許を持っていません、地主さんが無免許営業に当たると思うのですが受託してよいでしょうか。

**A57** 不動産の取引を業として行うには、免許が必要です。宅地建物取引業にあたるかどうかの判断は、諸要因を勘案して総合的に行われますが、本件の場合「業」にあたりますので、地主さんには免許が必要です。免許がないまま販売すると「無免許営業」で処罰されることになります(3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金、又は併科)。

また、この取引を代理・媒介した宅建業者は、無免許営業幫助による宅建業法違反となり、処分の対象となります。

## 【その5 競売その他】

**Q58** マイホームを探しています。最近、「競売代行」というチラシをよく目にしますが、どのようなものですか。通常の売買よりメリットがあるのでしょうか。

**A58** 競売不動産は、通常は価格が市場価格よりも安く設定されていることがメリットの1つですが、事前に物件内部が見られない、瑕疵担保責任を追及できない、占有者がいる場合は立退き交渉が必要等のデメリットもあります。このような競売不動産の調査、入札手続き、立退き交渉等を買主に代わって行うことが競売代行と呼ばれるもので、不動産業者が営んでいることが多いようです。競売代行業は不動産の媒介ではないため、業者との契約内容(業務の範囲や費用負担、手数料など)に注意が必要です。

### ⇒競売

**Q59** マンションの1室を競売で落札しましたが、前の所有者から借りて住んでいるという4人家族がいます。出て行ってもらうにはどうしたらいいのでしょうか。

**A59** 競売による落札の結果、落札者(買受人)は新たな所有者となります。前所有者との賃貸借契約による賃借人が住んでいる状況と判断しますが、この賃貸借契約の締結時期がいつかによって賃借人が入居できる期間も違ってきます。平成16年3月31日以前の契約締結であればその契約期間終了までは賃借人は入居を継続できます。平成16年4月1日以降の賃貸借契約ならば「建物明渡し猶予制度」として買受時から6か月の明け渡し猶予期間が設けられ、その間は賃借人は入居できることになります。(民法395条)

いずれにしても、早期に退去を求めるのであれば、任意に賃借人と話し合ってみるのも1つの方法です。

## ⇒短期賃貸借保護制度

**Q60** 40年前甲県内の雑木林100坪を買い、放置してきました。「その土地を坪5万円で買うという人がいる。売ってあげるが、整地費に坪1万円＋消費税で105万円必要だから、まずそれを支払え」と、不動産会社から電話してきました。他人が買ってくれるなら、価格は坪5万円にこだわりませんが、大丈夫でしょうか。

**A60** 業者が遠隔地の不動産の買取や売買斡旋をするといって造成工事費用や測量代金を騙し取る商法があり注意が必要です。たとえそういう可能性があっても構わないから、というのであれば、相手の不動産会社の免許や実績等を確認し、媒介契約を必ず締結するとともに、整地に関する請負契約を締結し、工事の完了を待って最終請負金を支払うようにされるのが賢明だと思います。

**Q61** 父が持っていた北海道の別荘地（原野）を買いいたいという地元の人がいたので、遠隔地で持っても仕方なく現金化したくて、売買金額500万円、手付金10万円で売買契約を締結したところ、契約書に引渡し日までに境界確定をする旨の記載がありましたが、父が昔購入したもので対象地がどこにあるかもわからず、また境界確定ができず、購入業者から債務不履行を理由に違約金（100万円）の請求を受けました。契約書には違約金の定めもありました。違約金は払わなければならないでしょうか。

**A61** 売買契約書は、売主・買主で合意した内容を書面にしたものです。約束した内容はお互いに守る義務がありますので、契約の相手方が義務を履行しなかった場合は、契約書に定められた違約金等の請求をすることができます。本件も、引渡し日までに境界確定をさせる義務が約定されているのであれば、買主業者の請求には理由があるのですが・・・。

これを悪用する原野商法の第二次被害が見受けられ、①売ってあげるといって広告費を詐取する、②債務不履行を誘引し違約金を詐取する、③造成工事をするると売りやすいとして工事費用を詐取する、④測量が必要として測量費を詐取する、⑤買取ってあげるといって他の物件を買わせる等の被害が報告されています。

相談者の例も、②の可能性があるとされます。弁護士等の法律の専門家に相談してはどうでしょうか。

**Q62** 駅に近いマンションの一室を持ち、住居として使用しています。事務所の部屋もありますが、最近、ある部屋の借主がマッサージ店を始め、表に看板も出しました。イメージが悪いので、営業をやめてほしいのですができるでしょうか。

**A62** まずマンションの、管理組合を通じ管理規約上マッサージ店の営業が許されているかどうか確認をして下さい。当該営業が部屋の用途違反にあたるのであれば違反行為の差し止め請求が可能です。理事会や管理会社に相談してみましょう。

**Q63** 中古マンションを購入しましたが、入居後マンション管理組合から延滞管理費300万円の請求を受けました。契約時にそのような説明も受けませんでした、どうしたらよいですか。



**A63** 管理費等の滞納があった場合、管理組合は、売買により新しい所有者になった買主に対してもその管理費等の滞納金を請求することができます。

宅建業法では、宅建業者に対して「管理費の額、修繕積立金の額及びそれらについて滞納がある場合には滞納額」を説明することを義務付けています。

売主業者や媒介業者が滞納額について説明していなかった場合、業者は宅建業法上の義務違反を問われるとともに、民事的な責任を負うことになります。

**Q64** 買った中古マンションの住民に、廊下などで大きな声を昼夜問わず上げている人がいます。他の住民に文句をつけ、中傷しています。知ったのは入居後です。媒介業者は、個人情報保護法違反になるから言えなかった、と言っていますが、本当でしょうか。

**A64** 宅建業法では、「取引の判断に重要な影響を及ぼすこととなる重要な事項」については、説明することを義務付けています。説明義務のある重要な事項は、法令に基づく説明事項ですので、個人情報保護法の問題とはなりません。

本件が重要な事項として説明義務のある事項であるかどうかは、迷惑行為の程度、状況などの事実関係を総合的に判断する必要があります。

そのことが売主の売却理由であったり、管理組合の総会等でも議題として取り上げられ、その対応が協議されているなどの事実がある様な場合は、媒介業者には重要な事項として説明義務が生じることになります。

---

## ⇒個人情報保護法

---

## ⇒管理組合総会

**Q65** 中古マンションを購入しましたが、マンションの規則では禁止なのに、隣の部屋など何人かが犬を飼っています。私は動物アレルギーがあり、ペット禁止のマンションを選んだのです。規則違反の飼主の存在、組合の放置は、媒介業者は説明してくれませんでした。飼育禁止の要求か飼主の退去要求、売買契約の解除や媒介（仲介）業者への損害賠償請求などをしたいのですが、可能でしょうか。

**A65** 宅建業法では、宅建業者に対し「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときはその内容」を説明することを義務付けています。管理規約等でペット飼育が禁止されている場合は、媒介業者は利用の制限事項としてペット飼育が禁止されていることを説明する必要があります。

規則に違反してペットを飼育している区分所有者が問題となっている事例が多くみられますが、この問題は区分所有者全員の問題ですので、管理組合としてその対応を考えることになります。

媒介業者の責任については、媒介業者が、特にペット禁止のマンションという条件の購入の依頼を受け、「ペット飼育禁止に違反して飼育している区分所有者がいることが、管理組合総会で議題となり問題になっている」事実があるにもかかわらず、そのことを説明していなかった場合は、重要事項の説明義務に違反すると考えられます。

契約の解除や損害賠償の請求ができるか否かは、ご質問の内容だけで判断することはできません。弁護士等の専門家にご相談してください。

**Q66** 85歳の母は、日常の行動はしっかりしており、一人で生活できています。死んだ父の遺産もあり、最後に景色のよい家で死にたいと、物件を探して、契約しました。手付けを入れましたが、最後になってやっぱり今の家でいいと言い出し、残代金を払わないので、違約金は払いませんでしたが、手付けは没収されました。実は、同じことがこれで2回目です。最近、また、前と同じようなことを言い始めていますが、防止するにはどうしたらいいのでしょうか？

**A66** ご質問のようなケースでは、成年後見制度による手続きをとることを考えられてはいかがでしょうか。

成年後見制度のうち任意後見制度は、本人が健康で判断能力が十分うちに将来認知症等で判断能力が不十分となった場合に備え、あらかじめ、任意後見契約により任意後見受任者を指名しておき、本人の財産管理について、将来認知症等障害が発生した場合でも可能な限り本人の意思が反映されるようにしておくものです。任意後見受任者は親族でも指名することが可能で、本人との間で公正証書を作成し、公証人の囑託によりこの旨の登記がなされます。

本人の判断能力が衰えて、任意後見事務を開始する必要性が生じたときは、任意後見受任者や親族等が、本人の同意を得て、家庭裁判所に任意後見監督人選任の申立を行ない、家庭裁判所がその選任を行うと、そのときから任意後見受任者は任意後見人となり、任意後見契約に定められた仕事を開始することになります。

## II アパート・マンション等の賃貸借に関するもの

### 【その1 原状回復、敷金の返還、修繕をめぐるトラブル】

**Q67** アパートを借りていますが、今度退去します。敷金を返してもらえますか。「ガイドライン」というものがあると聞きました。何かの役に立つのでしょうか。

**A67** 賃貸借契約が終了した場合、敷金から賃料の未払分や原状回復費用を差し引いた残額が、退去後、大家さんから借主に返還されます。ここで問題となるのが、借主がどの範囲まで原状回復義務を負い、その費用を負担するのかということですが、大家さんと借主の間でトラブルになるケースも多いことから、国土交通省は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（平成10年3月）」で、原状回復の費用負担のあり方について妥当と考えられる一般的な基準を示しています。このガイドラインは、法的強制力があるというものではありませんが、多くの裁判で、これに沿った敷金返還等の判決がみられます。

・ [⇒敷金](#)

・ [⇒原状回復義務](#)

・ [⇒「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」\(出版物\)が必要な場合はこちらへ](#)

- [⇒国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」のページへ（PDF）](#)

**Q68** 「東京ルール」という言葉を聞きましたが、何のことですか？ 私は今度都内でアパートを借りつもりですが、何か影響がありますか？

**A68** 「東京ルール」とは、本来、東京都における賃貸住宅の紛争防止のための施策全般のことをいいますが、一般には、平成16年10月に施行された「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」（賃貸住宅紛争防止条例）のことを指しています。この条例では、宅建業者が借主に書面を交付し、退去時の原状回復と入居中の修繕について、費用負担の伴う「法律上の原則」や「判例により定着した考え方」などを説明することを義務付けています。なお、この条例は、宅建業者が媒介（仲介）・代理を行う東京都内にある居住用の賃貸住宅に適用されます。

・ [⇒東京ルール](#)

・ [⇒東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例](#)

・ [⇒賃貸住宅紛争防止条例](#)

・ [⇒東京都「賃貸住宅のトラブル防止ガイドライン」のページへ](#)

**Q69** アパートを退去した時に敷金が殆ど返ってきませんでした。私は喫煙者なのですが、そのためでしょうか？

**A69** 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、「喫煙自体は、用法違反、善管注意義務違反にあらず、クリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常の損耗の範囲である、ただし、通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは、通常損耗とはいえないので、その場合のクロス、張替え費用等は賃借人が負担すべきものと考えられる」としています。そして、クロス張替えの場合、毀損部分を含む一面分の張替費用について、経過年数を考慮した残存価値相当額を借主の負担とするのが妥当との考え方を示しています。

### →善管注意義務

**Q70** アパートを退去するにあたって、宅建業者から「畳の交換とハウスクリーニングは借主の負担です。契約書にも書いてあります。」と言われました。契約書をよく読んでいなかったのですが、判を押した以上、こちらの負担になるのでしょうか？

**A70** 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、賃貸借契約については、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるが、経年変化や通常損耗に対する修繕義務等を賃借人に負担させる特約は、賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、1.特約の必要性があり、かつ、暴利でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、2.賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、3.賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていることという要件を満たしていなければ、その効力を争われることに十分留意すべきであることを示しています。特約の内容をよく見直した上で、宅建業者や大家さんと交渉してみましょう。

### →強行法規

**Q71** 今度アパートに入居しますが、契約の前に、不動産屋さんから、原状回復の特約を見せられました。それは大変細かくて、通常の使用による損耗と思われるものなどまで借主負担となっています。物件は気に入っていますが、この特約は「原状回復のガイドライン」とはだいぶ違う気がします。はずしてもらうにはどうしたらよいのでしょうか。

**A71** Q70にもあるように、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、経年変化や通常損耗まで賃借人に負担させる特約については、一定の要件を満たしていなければその効力が争われることに十分留意すべきであるとしています。そのようなことも基に不動産屋さんや大家さんと交渉し、特約をはずしてもらえないようであれば、トラブル回避のためには契約しないのも方法の1つです。

**Q72** 私は賃料5万円、敷金5万円、礼金5万円で、アパートを借りていましたが、ミュージシャンなので、音がうるさいと周りからよく苦情をいわれました。媒介（仲介）業者を通じて、大家さんから、20万円の立ち退き料を支払うから出て行ってくれといわれたので、出て行くことにしました。管理業者は、媒介業者の子会社ですが、退去時に検査して、原状回復費用に30万円かかるといわれました。確かに床や壁など、音楽の練習をしている際に、少し壊したところがあります。でも、大家さんの頼みで出て行くのだから、原状回復費用は大家さん持ちだと思うのですが、どうでしょうか？

**A72** 大家さんの頼みで出て行くとはいいいながら、契約は合意解約されたものと判断されます。この合意の中に原状回復免除などの取決めがないようですので、退去の問題と原状回復の費用請求とは別問題になります。

そこで、いわれている原状回復費用30万円の請求ですが、ご自分の故意・過失や正常でない使い方などによって、壊したり、傷つけたものがあればその部分についての修繕費用は借主の負担となります。原状回復のガイドライン等を基に、請求内容をよく精査してご自分が負担すべきものを区分し管理者や貸主と交渉してみてください。

**Q73** 東京23区内のアパートを最近出て、今は他県に住んでいます。敷金は28万円でした。特に汚していないのに、敷金返還額は5万円と原状回復のガイドラインとはかけ離れた内容でした。弁護士に頼らなくても、少額訴訟は可能と聞きましたが、具体的にどこへどう起こせばいいのでしょうか。

**A73** 少額訴訟は、原則として、相手方の住所地を管轄する簡易裁判所に起こすこととなります（敷金返還請求のように、不動産に関する請求の場合にはその不動産の所在地を管轄する簡易裁判所にも訴えることができます）。ご質問のケースでは、「東京簡易裁判所」でよいと思われそうですが、詳しくは最寄りの簡易裁判所にご確認ください。また、訴訟を起こすには、訴状や申立手数料、郵便切手などが必要ですが、訴状の書式やその記入例などは裁判所のホームページでも入手できますので参考にしてはいかがでしょうか。「住宅賃貸借（借家）の手引」31ページも参照してみてください。

---

### ⇒少額訴訟

**Q74** 大阪市内でアパートを借りて4年近く住んでいます。家賃は月10万円、保証金は60万円で、敷引は45万円です。来月、出るつもりですが、隣に住んでいた人が最近出て行った際は、45万円引かれた上に、原状回復費用も殆どその人の負担だったそうです。次の部屋を借りるのに、返還額が殆どゼロでは困ります。取り戻す方策はないでしょうか。

**A74** 敷引は、保証金（敷金）返還の際に一定額または一定割合を必ず差し引くこととする特約のことをいいますが、その趣旨、目的などがあまり明確ではないため、敷引額が高額であったり、敷引割合が高率であったりした場合等にはその有効性が争われる場合があります。退去するにあたって、まず、部屋の状況についてきちんと大家さんと立ち会って確認し合い、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」などをもとにしっかりと交渉をしてください。敷引をめぐる裁判例については、「判例紹介」のページも参考にしてください。

---

### ⇒敷引

**Q75** 大阪市内でアパートを借りて住んでいました。家賃は月7万円、保証金は42万円、敷引が35万円です。先月、私以外の入居者の火の不始末からアパートが全焼し、今は別なアパートに住んでいます。自分の都合で出たのではない以上、42万円の保証金は全額戻ってくるものと考えていいですか。

**A75** 建物が全焼し滅失してしまった場合には、部屋の修繕をする必要はありませんので、賃料の滞納等がなければ、保証金は全額返還されると考えてよいと思います。なお、阪神・淡路大震災の際の敷引金の返還をめぐり、最高裁判所は平成10年9月3日、「一般に、賃貸借契約が火災、震災、風水害その他の災害により当事者が予期していない時期に終了した場合についてまで敷引金を返還しないとの合意が成立していたと解することはできないから、他に敷引金の不返還を相当とするに足りる特段の事情ないが限り、これを賃借人に返還すべきものである。」との判断を示しています。

**Q76** マンションの大家なのですが、媒介（仲介）業者が契約時に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の写しを借主に交付しています。自分はガイドラインの考え方の一部に納得できないところがあるので、それをやめてほしいのですが、そうすると仲介をしないといわれました。どうすればよいのでしょうか

**A76** 原状回復について、借主に特別な負担を課するような特約を設ける場合には、その旨を明確に契約書面に定め、借主の十分な認識と理解をもって契約することが必要です。その不備でトラブルとなることが多いことから、媒介業者はトラブル予防のためにガイドラインの写しを交付しているのだと思われます。相談者は東京都以外でマンションを貸しておられるようですが、もし東京都内の物件だった場合、媒介業者には条例による説明の責務があります。

---

## [⇒東京ルール](#)

---

## [⇒東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例](#)

**Q77** 賃貸の媒介と管理をしています。貸主がマンションを売り、新貸主は契約書は従来のまま、入居者に「自分が新貸主」と通知しました。借主が1年半で退去しましたが、新貸主は敷金不返還といいますが。その部屋は入居の時からきれいではない状態でそのまま貸し、退去時にはそれ以外に特に汚損はありませんでした。借主は敷金を全額返せと言ひ、私も新貸主にそう伝えました。借主に「ガイドラインに沿って貸主を訴えたら？」と言ってもいいのでしょうか。

**A77** 敷金の返還義務は当然に新貸主（新所有者）が引き継ぐことになりますが、新貸主が敷金不返還と主張している原因について確認（敷金の承継についての不知や原状回復費用に対する知識不足など）をしたうえで、原因が原状回復によるものであれば、当初からの経緯を知っており、かつ管理業務を受託している業者として十分な説明（賃貸した当初の状況、ガイドラインの趣旨・内容ならびにこの種の裁判例の傾向など）を新貸主に対して行いご理解を得てください。管理業務を受託している立場で、借主に対して裁判を勧めるようなことは慎むべきでしょう。

**Q78** 所有するマンションの賃貸の媒介（仲介）と管理を不動産会社に任せています。借主が退去する際、その不動産会社は厳しくチェックせずに借主の原状回復負担分を決め、さらにお金のかかる修復工事もして困っています。どうすればよいでしょうか。

**A78** いずれも賃貸の媒介（仲介）という宅建業法の問題ではありませんが、借主の原状回復への不満と、不動産会社の修復費用支出要求への不満とに、分けて考えたほうがよいでしょう。

原状回復のガイドラインによっても、借主は過失等で壊した部分について原状回復義務がありますが、不動産会社の原状回復義務分の認定行為は、借主にすればオーナーがしているのと同じです。その認定が甘いと思うなら、不動産会社に改めるよう指示すること、委託をやめご自分で認定と交渉をすること、別の会社に頼むこと、のいずれも可能です。その結果、今より厳しい認定となっても構いませんが、借主は、負担過大＝返還過小、と思えば、オーナーへ敷金返還を請求するでしょうし、その場合、裁判の可能性もあります。

借主の原状回復負担以外の工事は、資産維持のための出費として、不動産会社はそれをしないと次の借主を見つけにくくなると言っていると思います。しかし、どこまでの修復工事をするのかを決めるのはオーナーであるあなたです、指示に従わない不動産会社との管理契約を解除することはできます。

**Q79** 事務所ビルを貸していますが、テナントが退去することになり、原状回復を求めたところ、「通常損耗だから負担しない」と言われました。相手方の言い分が正しいのでしょうか？

**A79** 居住用の建物の賃貸借については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」で、原状回復は「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義されていますが、事務所ビル等の事業用の建物の賃貸借に関しては、裁判例で「オフィスビルの場合、通常損耗を含めた原状回復費用を賃借人の負担とすることは経済的合理性があり、原状回復条項に基づき、賃借人には通常の使用による損耗、汚損も除去し原状回復する義務がある」とするもの（東京高判平成12年12月27日）、「賃借人は本件貸室内の物品等一切を搬出し、賃借人の設置した内装造作諸設備を撤去し、本件貸室を原状に修復して賃借人に明け渡すとする条項は、通常損耗分についてまで賃借人に原状回復義務を認める特約を定めたものと解することはできない」とするもの（大阪高判平成18年5月23日）などがあります。

## ⇒原状回復義務

**Q80** 店舗用にビルを借りました。貸主にシャワーを設置する許可を求めたところ、貸主が自分の費用で設置してくれました。2年間の契約でしたが、2か月で退去すると言ったら、貸主は、シャワーの設置費用は敷金から引くと言っています。それは許されるのでしょうか。

**A80** シャワーを設置することについて、貸主・借主間でどのような取決め（合意）がなされたのでしょうか。原則は、その取決めに従って処理されることになります。

一般には、シャワーの設置により賃貸物件の価値は上がると考えられますので、何の取決めもなく、貸主が自分の負担でシャワーを設置したのであれば、その費用を借主に請求することはできないと思われます。

**Q81** 住んでいるアパートが空き巣に入られ、窓ガラスを壊されました。鍵をちゃんとかけていたのですが、窓ガラスの修理代は賃借人である私の負担になるのでしょうか。

**A81** 貸主には、建物の使用及び収益に必要な修繕をする義務があります(民法606条1項)。したがって、借主が自らの過失で窓ガラスを壊したなどといった特段の事情がない限り、賃借人に窓ガラスを修繕する義務があります。



台風などで、窓ガラスが割れた場合も同様に考えます。ただし、窓に雨戸があるのに閉めておかなかったことでガラスが割れたような場合は、管理義務違反があるとして借主の負担となることもあります。

## 【その2 賃貸借契約等に係る問題】

### 契約の解除と支払金の返還

**Q82** 不動産の契約では、売主側から解約する時には買主の入れた手付けを倍返しと聞きます。私は家賃月10万円のマンションを借りるにあたり、5万円を手付けとして支払い賃貸借契約を締結しました。貸主が貸さないことにしたとして5万円返してきました。10万円ではないのでしょうか。

**A82** 不動産売買においては手付金が授受されて契約が締結されることが一般的ですが、居住用の賃貸借では、手付金が授受されて契約を締結することは少なく、契約の前に物件を押さえておくなどの目的で、「申込金等」が授受されています。

「手付金」と「申込金」とでは、法的性格がまったく異なります。「申込金」については、「住宅賃貸借（借家）契約の手引」の8頁を参照して下さい。

ご質問のように、手付金が授受されて賃貸借契約が締結されたのであれば、借主が「履行に着手」するまでは、貸主は受領した手付金の倍額を支払って契約を解除することができます。手付金が5万円ですから、手付解除するのであれば、貸主は10万円を支払う必要があります。

**Q83** アパートの賃貸借契約を結び、まず内金として5万円を支払い、そのあと前家賃・敷金・礼金等で25万円、計30万円を貸主に支払いました。設備等で壊れている箇所を入居前に修繕する約束になっていますが、やってくれません。契約を解除するつもりです。支払金30万円は全額返してもらえるのでしょうか。

**A83** 入居前に賃貸物件の不具合箇所を修繕して引き渡すことを約束して、賃貸借契約を締結したにもかかわらず、貸主が修繕をしないことは、賃貸借契約に基づく責務不履行といえます。したがって、約束した期日までに修繕工事が行われず、借主が入居できず契約の目的を達成することができないのであれば、契約を解除することができ、30万円の返還は当然のこと、それにより損害を被ったのであればその損害についても損害賠償請求することが可能といえます

### ⇒内金

**Q84** 今度1人暮らしを始めようと思い、気に入ったアパートが見つかり来週契約することにしました。詳しい説明は受けていませんが、不動産屋から事前に敷金等を振込むように言われて振込みました。しかし、親が急に入院することになり、不動産屋に契約できないと連絡したら「違約金として家賃の1か月分を差し引きます」と言われました。違約金は払わなければならないのでしょうか。

**A84** 契約が成立しているかどうかで、返還される金額は変わってきます。重要事項説明も受けて、借主が契約書に押印し、貸主も契約締結を承諾している状況で、敷金等を振込んでいれば、契約は成立していると思われます。その場合には、契約に従い、敷金等の清算が行われます。ご相談の内容ですと、重要事項説明も未実施であり、契約締結前の申込みの段階と考えられます。宅建業法では、宅建業者は取引の相手方が申込みの撤回を行った場合は、受領した預り金を返還しなければならないと規定しています（宅建業法47条の2第3項）ので、今回のように申込みの段階であれば自己都合で撤回しても、違約金は発生しませんし、不動産業者は、預かった敷金等を全額返還する必要があります。

**Q85** 20日前に、賃貸マンションの3Fの部屋を借りる契約をしました。契約時は、1F、2Fの店舗は洋品店でしたが、昨日行ってみると、両方とも2か月後に飲食店になるとビラが張ってありました。私は下に飲食店があるようなマンションには住みたくないと思っていたし、そのことは媒介(仲介)の不動産屋さんにも話をしました。契約をキャンセルして支払ったお金を全部返してもらいたいです。また、今のアパートの入居期限が切れても行くところがなかったら、ホテルの宿泊費などを不動産屋さんに出してもらいたいです。できるでしょうか。

**A85** 1・2階に将来どのような店舗が入るかはわかりませんし、特段の事情がない限り、賃借人がそれに制限を加えることはできません。騒音等がひどくて住めないなどの通常の生活ができないような状況でないと契約の解除までは認められないと思われます。しかし、飲食店が出店することを媒介業者が知っていたのに告げなかったのであれば、媒介業者の説明義務違反を問える可能性があります。大家さんに環境悪化等を理由に契約の解除、家賃の減額等について交渉をしてみてはどうでしょうか。

**Q86** 建物賃貸契約を不動産屋さんの媒介で1か月前に行いました、契約の際に女性の1人暮らしなのでセキュリティについて確認したところ、問題ありませんとのことでしたが、入居してから1週間後に泥棒に入られました。隣の部屋の人に聞くと、借りた部屋はここ1年間に3度も泥棒に入れ新聞にも出ていたそうです、嫌気がさしたのか前の住人は出て行ったそうです。その媒介業者さんは私の契約をやっていた会社だそうです。また、泥棒に入られるのではないかと不安で一杯です、入居時の説明と大違いです。説明義務はないのですか。

**A86** 契約の判断に重要な影響を及ぼすその他の事項も「重要な事項」として説明することが必要です。過去に泥棒に入られたことが、直ちに説明が必要な「重要な事項」とはならないと思われませんが、本件のように、借主からセキュリティについて心配があり質問があったような場合は、媒介業者はそれについて説明する義務があるといえます。

## 契約の成立、連帯保証人等

**Q87** 東京の大学の入学が決まり、住居を探していましたがやっと気に入った物件が決まりました。不動産会社に申込書を提出し、契約日を決め田舎に帰ったところ、審査で落ち契約ができないとの連絡を受けました。申込書提出時に媒介業者は、問題はないと言っていました。賃貸借契約は諾成契約ですから契約は成立しているのではないですか。

**A87** 確かに、契約は当事者双方の合意により成立し、契約書が締結されたことが契約成立の要件とはなっていません。しかし、実務上は、後日のトラブルを防ぐために、原則、契約書の締結が行われたことをもって「契約が成立した」と取り扱われています。

**Q88** 新入学の大学生(未成年者)のアパート賃貸借契約の媒介をしました。契約に当たり大家さんから未成年者の契約について大丈夫かといわれました、確実な契約をするためにはどうしたらよいでしょうか。

**A88** 未成年者が、親権者等法定代理人の同意を得ないで締結した賃貸借契約は、未成年者本人または法定代理人(通常は両親)が取り消すことができます。しかし、法定代理人が賃料を支払ったり連帯保証人になるなど、賃貸借契約を認めるような行為をした場合は取り消すことはできません。親に連帯保証人になってもらう場合は、親権の共同行使の関係から父母両方の署名・押印をもらっておきます。

**Q89** アパートの賃貸契約を締結しようとしたところ、契約書の中に「賠償責任保険に加入しなければならない」と記載されており、加入が義務付けられています。この場合は保険に加入しなければならないのでしょうか。また、加入するとして、給与天引きで割引できる勤務先の保険に入りたいのですが、媒介業者の勧める保険でなくてはならないのでしょうか。

**A89** 契約書で借家人賠償保険などの加入が義務付けられている場合は、加入義務があります。しかし、加入義務がある場合でも、貸主または仲介業者が勧める保険に加入する義務ではありませんので、勤務先の保険会社で加入することはできます。また、借主の家財に対する保険は、貸主とは無関係なものですので加入義務はありません。

保険には、①家財道具の損失を保障することが主たる目的の保険、②家主に対して法律上の損害賠償責任を負った場合に保険金が支払われる保険、家主との契約に基づいて負担する小修理費用を一定限度で支払う保険、③他人の物に損害を与え法律上の賠償責任を負った場合に一定額の保険が支払われる保険など、各保険会社の保険の種類によって保険の内容は異なりますので、契約する保険の内容を必ず確認することが必要です。

なお、保険の期間が残っている場合、次のアパートで残存期間前の保険の適用が受けられる場合もあります。保険証書等書類は大事に保管しておきましょう。

**Q90** 計10室のアパートを、若いサラリーマンや学生相手に貸すことで生計を立てています。今年の2月中旬に、4月から会社に入社するので、空き部屋を借りたいが、それまでは他の人に貸さないで欲しいという申込みがありました。人のよさそうな人だったので信用して、1万円だけ預かって、部屋を空けておきました。その後、何回か、いつ頃入りますという連絡はあったのですが、4月になっても入居しないままです。最近、近くの別のアパートの方に住んでいることがわかりました。4月を過ぎると、学生もサラリーマンも住まいは決まっています、6月になった今も空きは埋まっていません。そのサラリーマンから損害賠償として、2か月分くらいの家賃は払ってもらいたいと思いますが、できるでしょうか。

**A90** 契約の当事者は契約が成立するまではいつでも交渉をやめることができますのですが、一般に、契約交渉がある段階に達すると、交渉を一方向的に打ち切ってはならない義務が発生するとされています。契約には至らなかったが、当事者の一方の言動から契約が締結されるものと信じた相手方に損害を与えた場合、信頼関係に基づく信義則上の責任として損害賠償責任を負うとの考え方があります(不法行為責任で構成されることもあります)。ご質問のケースの場合も広く解釈すると損害賠償請求も可能なようにも思えますが、しかし、入居の申込みを受けて物件を押さえておく場合は、期限を切るのが一般的です。何回か、「いつ頃には入居します。」との連絡があったとのことですが、どうしてそのときに契約の話をしなかったのでしょうか。「いついつまでに契約をしないのであればこの申込はなかったことにします」と告げ、早めに入居者募集を再開していればこのような事態にはならなかったと思われます。大家さんにも過失があるように思います。損害賠償の請求をしたいとお考えであれば、法律の専門家にご相談下さい。

**Q91** 賃貸借契約の連帯保証人になってほしいと頼まれましたが、賃貸借契約の連帯保証人の義務はどこまでなのでしょう。

**A91** 連帯保証人は借借人の債務の履行を保証することになりますので、借借人が貸借人に債務の履行をしない場合に借借人に代わってその債務を履行しなければならない義務を負います。借借人の負っている債務は①賃料の支払、②賃貸借契約が終了した場合の原状回復費用の支払、③賃貸借契約が終了した場合の明渡し不履行の損害金の支払、④目的物(家・部屋)を損壊した場合の補修費用の支払等があります。

なお、「連帯保証」は普通の保証と違い、催告の抗弁権や検索の抗弁権はなく、債権者から請求があれば、直ちに弁済の責任を負うことになります。連帯保証人の義務を十分に確認したうえで保証契約を結んでください。

## ⇒連帯保証

**Q92** 賃貸住宅に入居するので、連帯保証人を立てましたが、家賃保証にも加入するように言われ、保証会社に保証料を支払いました。不当ではないのでしょうか。

**A92** 賃貸借契約において借主が家賃を滞納した場合など、その家賃の支払義務等借主の債務を連帯して負担するため、連帯保証人を立てることが行われています。ご質問ではさらに、保証会社との保証契約を要請されたとのことですが、そのこと自体が不当であるとは言えないと思います。

最近ではなかなか連帯保証人を立てることが難しく、これに代えて保証契約を結ぶ例もあります。貸主としては重ねて家賃保証等を確実にしようとする手法かもしれませんが、もう一度保証契約の必要性について貸主や媒介業者とよく話し、保証会社にも説明を聞いて保証人との違いなどを再確認されてはいかがでしょうか。その上で金額も含め納得ができなければ、保証契約の解約も考えられます。ただし、その場合は賃貸借契約自体も不成立に終わることも予想されますのでよく話し合ってください。

**Q93** 息子がアパートを借りることになり、親である私が連帯保証人になるのですが、媒介（仲介）業者から「連帯保証人の印鑑証明と収入証明を出してほしい」と言われました。応じなければいけないものでしょうか。

**A93** 大家さんや媒介業者としては、連帯保証人の本人確認や、万一家賃を滞納した場合などに支払能力があるかどうかを確認するために、このような要求をする場合もあります。原本を渡してしまうのは不安であるなら、「見せるだけにしてほしい」「原本確認後コピーをとり原本は返してほしい」のように交渉してみてください。

---

#### ⇒連帯保証人

---

#### ⇒印鑑証明書

**Q94** これまでは勤めている会社が大家さんと契約してアパートを借り、そこに住んでいましたが、今度、会社を退職することとなり、私自身が借主となることになりました。この場合に、新規契約として新たに敷金や礼金を払えと言われましたが、そうしなければならないものでしょうか？

**A94** 賃借人が変わり新たな賃貸借契約を締結することになりますので、新規の契約内容に基づいて、敷金や礼金が発生することになると思われますが、大家さんと十分に話しあって金額等を決めてください。

#### 更新料・更新手数料

**Q95** アパートを借りて2年間で過ぎ、更新することになりました。不動産業者から更新料（こうしんりょう）を1か月分払えと言われましたが、どうしても払わなければならないものなのでしょうか。

**A95** 更新料は、契約の更新の際、契約更新（合意更新）の対価として、借主から大家さんに支払われる金銭ですが、特約でその旨定められている場合を除いて、更新の際に当然に支払わなければならないものではありません。当初の契約で更新料に関する取り決めがあったかどうか確認してください。また、特約等で取り決めがあっても、法定更新の場合には、特約を有効なものと考え更新料の支払いを認めた判例がある一方で、特約は合意更新を前提としたものなので更新料を支払う必要はないとした判例もあるなど、裁判所の判断も分かれているのが現状です。

---

#### ⇒更新料

**Q96** アパートを借りて2年間に過ぎ、更新することになりました。不動産業者から更新料とあわせて更新手数料（こうしんてすうりょう）1か月分を払えと言われましたが、どうしても払わなければならないものなのでしょうか？

**A96** 契約更新（合意更新）の際に、更新料とは別に関与する不動産業者から、更新手続きにかかる労務報酬として手数料を請求されることがありますが、一般には、不動産業者は大家さんから委託を受けて更新事務を行うものですから、その手数料は大家さんが負担すべきものです。ただし、借主が、大家さんとの交渉や更新事務を不動産業者に依頼した場合などでは、費用負担が発生する場合があります。

**Q97** 借地人です。地主は土地を10件以上貸しています。最近、更新料を払えと言われました。額の根拠がわからないので、借地人を集めて説明してくださいと言いました。借地人の一人が無料法律相談に行き、地価の0%が相場と聞きましたが、地主のいう金額とは開きがあります。どうすればよいのでしょうか。

**A97** 土地などの賃貸借契約を更新する際、借主から貸主に支払われる一時金のことを更新料といますが、借地契約の期間が満了しても、貸主に正当な事由がなければ契約の更新を拒否して土地の返還を求めることはできません。このため、貸主の要求により更新料が支払われる場合があります。東京などの大都市圏ではそれが慣行化しているとも言われていますが、あまりはっきりしたものではないようです。

当初の契約の際に更新料の支払について合意があり、契約書に明記してある場合は、賃借人に一方的に不利益を与える事情がない限り支払う義務がありますが、単に更新時期に要求されたのであれば、必ずしも支払う義務があるとはいえません。

更新料の額については、過去の裁判例（東京地判昭49.1.26）で借地権価格（更地価格の70%）の3%前後が相当と判示したのがありますが、実際には個別のケースで違っているようです。以上のこともご参考に貸主と話し合ってください。

## 競売等による貸主の交代等

**Q98** 入居しているアパートが競売になり、落札されました。新しい所有者は、「出て行って欲しい、敷金も引き継いでいない」と言っています。どうすればいいのでしょうか。

**A98** 抵当権設定登記がされている建物を借り、その建物が落札された場合、①平成16年4月1日以降にその賃貸借契約を締結した場合は、原則として新しい所有者（競落人）に賃借権が主張できず、退去を求められれば6か月以内に、建物を明け渡さなければなりません。なお、敷金の返還を新所有者に求めることはできません。②平成16年3月31日までに賃貸借契約を締結した場合（更新した場合を含みます）は、契約期間が3年以内の短期賃貸借であれば、競落後であってもその契約期間が満了するまでは住むことができ、敷金の返還も新所有者に請求することができます。

ただし、差押（競売開始決定）後に、賃貸借契約や更新契約をした場合には、①②にかかわらず、競落（買受）人に賃借権を主張することはできませんので、新所有権から立退きを求められたら明渡しを拒むことはできません。

→ 競売

## ⇒短期賃貸借(保護制度)

**Q99** マンションを借りていたのに、物件が競売されてしまいました。そういう物件だと教えてくれなかった媒介(仲介)業者に引越し代を請求することができますか。

**A99** 媒介業者が、重要事項説明で、建物に抵当権が設定されていることや競売による差押え登記がされていることを書面により説明しなかった場合は、媒介業者に対して重要事項説明義務違反を追及できます。

借家への入居に当たっては、物件の権利の登記についても十分に説明を受け、特に競売の開始決定がなされているもの(裁判所による差押えの登記がされているもの)については、契約を避けるべきでしょう。

## ⇒競売

## ⇒抵当権

## ⇒差押の登記

## ⇒重要事項の説明義務

**Q100** 娘は東京の大学に通う3年生です。来年3月の卒業まであと1年で、卒業後は地元に戻ってくる予定です。3年前に賃貸の契約をして、1年前に更新したマンションが、来月競売されます。半年間はそこに居られると聞きましたが、卒業までの残り1年間何とかそのまま住むことはできないでしょうか。

**A100** 賃貸借契約を締結したのは、平成16年の2月から4月と思われませんが、契約締結日より住むことができる期間が変わってきます。

①平成16年4月1日以降に賃貸借契約を締結しているのであれば、競売物件を落札した競落(買受)人から建物の明渡しを求められた場合は、借家権を主張できませんので、6か月以内に明け渡さなければなりません。

②平成16年3(2)月に賃貸借契約を締結していた場合で、マンションに差押登記がされたのが賃貸借契約更新の後であれば、短期賃貸借の保護が受けられます。その場合、平成18年3(2)月に更新契約をされたと思いますので、2年契約であれば平成20年3(2)月の契約期間満了まで住み続けることができます。更新契約の前に差押登記が設定されていた場合は、競落(買受)人から建物の明渡しを求められた場合は、借家権を主張できないことになります。

①の場合は、新しい所有者(競落人)にもうしばらく貸してもらえるようお願いしてみたらどうでしょうか。

**Q101** 知人からマンションを借り、今も住んでいます。つい最近、所有者が変わったという噂を聞きましたが、詳しいことは解りません。そして「自分が新しい持主で、当面の振込先はこちら」という内容の通知が来ました。なんか怪しいので、従来どおり、知人の口座に払ってもよいのでしょうか？

**A101** 賃料を振込む前に、知人にマンションの売渡しの事実があるのかどうかをまず確認してください。その上で、建物の登記簿謄本を閲覧するなどして現在の所有者が通知をしてきた者であることが確認できれば、賃料は、新しい持主に対して支払うことになります。

## 建物の欠陥等の問題

**Q102** アパートを借りて住んでいます。結露がひどくて困っています。たんすや衣類がカビで汚れてしまいました。建物に原因があると思うのですが、どうしたらよいのでしょうか。

**A102** 結露の原因の1つに換気不足があります。結露を予防するためには、1.換気口をあげ台所換気扇をまわす 2.窓ガラスの水滴をこまめにふき取る 3.壁と家具の間をできるだけあける 4.やかん・加湿器等の使用を控える等の対応が必要です。これらをしっかりやっても結露がひどい場合には、建物の断熱性能等に問題がある場合も考えられるので大家さんに相談してみてください。

## ⇒結露

**Q103** 入居してから1か月が経ちますが、実は自分が今借りている部屋は、3年前に前の入居者が自殺した部屋らしいと聞きました。気持ちが悪いので出たいと思いますが、払った礼金や引越し代くらいは大家さんから出してもらおうことができるでしょうか。

**A103** 大家さんや媒介（仲介）業者に、まず事実を確認してください。もし事実であれば、入居の意思決定に重要な影響を及ぼす事項が説明されず、いわゆる心理的瑕疵の存在を知らずに入居してしまったのですから、大家さんや媒介業者に対する責任追求は可能でしょう。

**Q104** アパートに住んでいます。異常に大きな音でテレビやステレオを聞く隣人がいます。注意しても聞いてくれないので、出たいと思いますが、払った礼金や引越し代くらいは大家さんから出してもらおうことができるでしょうか。



**A104** 騒音の問題は明確な基準がなく、解決が難しいのですが、大家さんには入居者に対して良好な環境の賃貸物件を提供する義務がありますから、そのような行為が何度も繰り返される場合には、まず管理会社を通すなどで、大家さんに相談してみてください。大家さんが放置している場合には、契約を解除し損害賠償を請求できる余地があると考えられます。

### 更新拒絶・立退料、借主の都合による退去

**Q105** もうじきアパートの契約期限が切れます。私は更新して住み続けたいのですが、大家さんからは立ち退くように言われています。大家さんには別に家があります。これまで7年の間、家賃の支払いが3回くらい遅れたことはありますが、今は特に滞納はありません。引き続き住むことはできますか。

**A105** 借地借家法によれば、通常の借家契約では、大家さんが更新を拒絶しようとする場合は、正当事由が必要とされ、「賃貸人及び借借人が建物の使用を必要とする事情」、「賃貸借に関する従前の経過」、「建物の利用状況」など具体的な判断基準が明示されています。詳しい事情はわかりませんが、大家さんには別に家があり、自ら入居しようということではなさそうですので、ひどく老朽化したので建て替えざるを得ないなど、ほかに特段の事情がなければ、正当事由はないと思われま

す。また、過去7年間に3回程度の家賃の滞納があっても、現在滞納がなければ、契約の解除事由には当たりませんので、今後もアパートに住み続けることは可能と思われま

### ⇒借地借家法

**Q106** アパートが老朽化して取り壊すことになりました。今の家賃は月3万円で、近くの月4万円くらいのアパートに引っ越すつもりなのですが、貸主の都合で契約を解除するのだから立退料をもらえるのでしょうか。

**A106** 借地借家法は、貸主が借家契約についての更新の拒絶または解約の申入れをする場合には、正当事由が必要であると定め、その正当事由の有無は、さまざまな状況を総合考慮して判断されます。いわゆる「立退料」は、正当事由がかけている場合に補完的に考慮されるものです（借地借家法28条）。

「建物の現況（建物の老朽化等）」も判断基準の1つですが、建物の老朽化の程度が著しく、客観的に判断してそのまま賃貸しておくことと倒壊等により借主の身体・生命の危険が高いと判定されるような場合は、正当事由が認定されると思われま

**Q107** 家賃滞納はしていませんが、大家さんから3月中旬の契約満了時に出て行って欲しいといわれました。大家さんの姪が大学入学で田舎から上京し、このアパートだと通学に便利だし、親も安心だそうです。こんな場合は立退料がもらえると聞きました。どのくらいもらえるのでしょうか。家賃は月7万円と周辺に比べ安めで、近くの少し広くて新しい部屋だと月10万円くらいです。

**A107** 貸主が借家契約についての更新の拒絶または解約の申入れをする場合の借地借家法の考え方はQ105・106のとおりです。

「賃貸人が建物の使用を必要とする事情」と「賃借人が建物の使用を必要とする事情」の程度も正当事由の有無の判断基準の1つですが、本件の貸主の事情だけで正当事由があると認められるとは思えません。立退料の額等の基準はありませんので、引越費用や家賃の差額等について、大家さんと交渉してみてもいいでしょうか。

**Q108** 契約期間中なのですが、都合があつて退去したいと考えています、契約書には「契約期間中の解約は、相当の期間をおいて申し出ること」とされています。退去の申し入れはどのくらい前にしなければいけないのでしょうか。

**A108** 旧建設省が作成した賃貸住宅標準契約書では、解約予告期間について、「少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる」旨の定めがありますが、一般には解約申入れの期間を1か月程度としていることが多いようです。標準契約書に倣って、大家さんと話してみてもいいでしょうか。

**Q109** 不動産業者が貸主になっているアパートを借りています。契約書に手書きで「借主は2年間退去できない」とありますが、1年前の入居時には気づきませんでした。数ヶ月後に退去する可能性があります。残りの期間の家賃も払わなくてはならないのですか。

**A109** 残りの期間の家賃（違約金）については、その金額が暴利行為といえる場合にはその全部又は一部が無効になると解されており、裁判例では賃料の1年分を超える部分の違約金を無効と判断したものがあつます。

## 家賃の滞納、変更

**Q110** 家賃を3か月滞納してしまい、大家さんから退去の通告をされました。確かに契約違反をしているわけですが、即退去しなければならないのでしょうか

**A110** 借主の契約違反などにより、大家さんとの間の信頼関係が破壊された場合には、賃貸借契約は解除されることとなりますが、家賃の不払いの場合、信頼関係が破壊されたか否かは、単に滞納の回数だけでなく、滞納に至る事情、従前の支払状況等により総合的に判断されることになっています。ただし、3か月以上の滞納がある場合は、それだけでも契約解除事由とされることもあり得ますので、まずは延滞分の解消策等について、誠意をもって大家さんと話し合ってみましょう。

**Q111** 私がアパートの家賃を滞納していることを、管理業者が私の断りなしに勤務先の上司に告げました。そのことで、私の会社内での立場が悪くなり退職せざるを得なくなつてしまいました。この業者の行為は個人情報保護法違反であるとして、損害賠償請求ができますか。

**A111** 個人情報保護法は、個人情報を第三者に提供する場合、原則として本人の合意が必要であると規定しています（オプトアウトの措置を講じている場合は、本人の同意はいりません）。個人情報取扱事業者が個人情報保護法に違反したときは、一定の罰則を受けることになります。また、民法上、不法行為責任を問える（損害賠償請求できる）可能性もありますが、具体的には弁護士等の法律の専門家に相談してください。

なお、勤務先の上司が、あなたの連帯保証人であるなどの特別な事情があるときには、管理業者が滞納について告げたことが、直ちに法令違反とはいえない場合もあります。

[⇒個人情報保護法](#)

[⇒個人情報取扱事業者](#)

**Q112** 私が借りているアパートの家賃を3月分滞納したら、大家さんが怒って、私の不在時に家財道具をアパートの前に出し、鍵を交換して、私が部屋に入れなくなるようにしました。今の鍵を壊して自分の部屋に戻ってもいいでしょうか。

**A112** 自力救済（自分の力で権利の行使を図ること）は、よほど特別な事情がある場合を除いては禁止されており、大家さんの行為は許されるものではありません。だからといって、鍵を壊して部屋に戻ることも認められません。

賃貸借契約は、貸主と借主の信頼関係によって成り立っているものです。滞納分の支払いについて誠意を持って話し合い、鍵は直ちに開けてもらってください。

**Q113** 私が媒介（仲介）した居住用建物の賃借人が入居6か月後から何の連絡もなく長期不在となり家賃が不払となりました。部屋には古いたんすやダンボールなどが残されたままになっています。大家さんから責任を持って室内を整理して、次の賃借人を探してくれと言われました、不在者に対する契約解除等どのような点に注意して対処したらいいのでしょうか。

**A113** 貸主や、管理業者が勝手に残置物を処分するなどの行為は、認められていません(自力救済行為の禁止)。面倒であっても法的手続により処理することになります。

借主に対し契約の解除および明渡しとともに、滞納賃料支払の判決を求める訴えを提起し、その判決に基づいて、残置動産の差押競売をすることにより処分します。

借主の所在がわからない場合は、公示送達の手続により行いますが、契約解除の意思表示を訴状に記載すると、裁判所の手で公示送達されたこととなります(民事訴訟法113条)。

**Q114** 今のマンションに十数年住んでいますが、同じタイプの部屋に後から入居した人より割高の家賃を支払っている状況です。家賃の変更は請求できるのでしょうか？また、交渉がまとまらない場合、何か良い手続きや方法はありますか

**A114** 入居時の家賃は世間相場により上下するのが普通です。既に入居していた方の家賃は、上がるにしても下がるにしても変化が穏やかなことが多く、このような事態もおこりがちです。借主や大家さんは、①固定資産税等の負担の増減、②土地建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動、③近傍同種の建物賃料との比較等により、家賃の額が不相当になったときには、相手方に対して、家賃の減額または増額を請求することができます。大家さんとの話がまとまらない場合には、調停を申し立てることになります。調停でも話がかたかなければ、訴訟を起こすことになります。

なお、家賃の増額・減額請求は必ずしも、契約の更新時でなければできないものではありません。

**Q115** 貸主と賃料値下げについて交渉中ですが、応じてもらえません。減額した賃料を貸主が受取らないときは供託しておくことができますか。

**A115** 借主は賃料が高いと思っても、勝手に減額することはできませんので、これまでどおりの賃料を支払う必要があります。契約で約束した賃料の額を支払わない場合は、契約違反(債務不履行)になりますので注意が必要です。

貸主が応じない場合は、まず調停を行い、調停でもまとまらないときは、賃料減額請求の裁判を起こすことになります。その裁判で減額を認める判決が出て(確定して)初めて減額が認められることになります。貸主からの賃料の増額請求があった場合、貸主が賃料を受取らないときは、借主は調停若しくは裁判が確定するまでは借主が相当と考える賃料(一般には現行賃料)を供託することができます(借地借家法32条2項)。

## 媒介報酬(手数料)等

**Q116** 業者に賃貸の依頼をしていたところ、入居者が決まったと言い、貸主である私に賃料の半額を広告費の名目で請求して来ました。お客を見つけるのにインターネットなどで広告したといい、借主から1月分の賃料相当の報酬をもらうので貸主からは広告費をほしいとのこと。特別の広告の依頼もしていないのに支払う必要があるでしょうか。

**A116** 業者が媒介し、契約が成立した場合規定の報酬を受けることができるのは宅建業法で認められています。賃貸借の場合、借主の承諾があれば賃料の1月分相当の報酬を請求することは可能です。事例では報酬のほかに貸主に対して広告費等特別依頼費用が請求されていますが、「宅建業法の解釈・運用の考え方」によれば、規定されている報酬および依頼者(貸主)の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬は受領することはできないとされており、特別な依頼もしていないのであれば、支払う必要はありません。

**Q117** 賃貸アパートに娘と2人で住んでいます。現在、契約者名義は、娘名義となっていますが、私名義に変更すれば、現在勤めている会社から住宅手当が支給されることが分かったので、管理会社に、名義変更を申し込みました。管理会社からは「名義変更するには、手数料として3万5千円かかる」と言われましたが、契約当初から私が同居していることは貸主も了解しており、名義を変更するだけなのに、こんなに高額な金額を請求するのは不当な気がします。どうでしょうか。

**A117** 本件のような手数料の額は、契約当事者の合意によって決まるものですから、任意に減額交渉をすることは可能ですが、交渉に当たっては、借主名義の変更は、法律上「借主としての地位の譲渡」に当たるということに留意する必要があります。

民法では、賃借人が第三者に賃借権を譲渡する場合には、賃借人の承諾が必要とされています(612条1項)が、賃借人には、この地位譲渡を当然に承諾しなければならない義務はありません。つまり、名義変更(借主としての地位の譲渡)を認めるかどうかの判断は貸主の意思に委ねられていることになります。貸主とよく話し合ってください。

**Q118** 不動産会社のあっせんで個人の地主さんと駐車場賃貸借契約を結びましたが、不動産会社から仲介手数料として月額賃料の1.5か月相当分を請求されました。宅建業法では月額賃料1か月ではないのですか。

**A118** 宅建業法では、適用される宅地を建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地としており、個々の駐車を目的とする駐車場契約は運用上業法の適用を除外しています。

したがって、宅建業法で言うところの報酬規定等の適用はありませんので、今回の駐車場賃貸借契約に対する仲介手数料は当事者間による契約によります。

**Q119** 所有しているアパートの媒介（仲介）を依頼した不動産屋さんに、前に媒介をもらった賃貸契約の更新手続を依頼しましたが、手数料として賃料の1か月分を請求されました、払わなければならないのでしょうか。

**A119** 更新業務は、宅建業法の適用はありませんので、手数料の制限はありません。委託者(あなた)と受託者(不動産業者)との委託契約で取り決めた報酬を支払うこととなります。

報酬について何も決めてなければ、金額はその業務の難易度・作業量等を考慮しながら話し合っ決めてことになります。

**Q120** 大家です。不動産屋さんの媒介（仲介）で居住用建物賃貸借契約が成立しましたが、不動産屋さんから媒介手数料家賃の1か月分を請求されました。本来借主が媒介手数料を払うのではないのでしょうか。後から、借主に聞いたところ、その不動産屋さんは借主からも家賃の1か月分を媒介手数料として受領しているとのことでした。

**A120** 居住用建物の賃貸借の媒介の場合、媒介業者が受領できる報酬は、宅建業法で賃料の1か月以内（貸主0.5か月以内、借主0.5か月以内）と限度が定められています。支払をする貸主または借主の承諾を得ている場合は、一方だけから賃料の1か月以内の額を媒介報酬として受け取ることも認められています。

媒介業者の受け取ることのできる報酬は、依頼者の双方から受け取る場合または一方からだけ受け取る場合であっても賃料の1か月以内の額が上限となります。なお、代理の場合も代理業者が受領できる報酬は賃料の1か月以内が上限です。媒介業者が貸主と借主の双方から賃料の1か月分を受領していたとすると宅建業法違反になります。