

TRM 社団法人 東京都不動産関連業協会

FAX ニュース

発行人/石原 弘
編集/会員支援事業部
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

＝知識情報

◆敷引き契約、高額除き有効(最高裁が初判断・平成23年3月)

【事例】賃貸物件から退去する際に損傷の有無などと無関係に敷金(保証金)の一部が差し引かれる敷引き特約が、消費者の利益を一方的に損ねる契約条項を無効とする消費者契約法10条に該当するかどうか争われたものである。【判決】特約は不当に高額でない限り有効との初判断を示した。敷引き特約は、関西など一部地域の一般的な商慣行とされている。下級審では度々争われて、有効・無効の結論が分かれてきたが、最高裁の判断はこれまでなかった。判決は差し引いた金の用途などを問わずに特約を有効としており、今後、賃貸物件の取引実務に影響するかどうか注目される。

◆耐震偽装免許取消の一級建築士が逆転勝訴(最高裁・平成23年6月)

耐震偽装問題で、構造計算を下請けに出していたことを理由に一級建築士免許を取り消された元建築士が、国と北海道に処分の取消しを求めた訴訟の上告審判決がなされた。判決は請求を棄却した一、二審判決を破棄し、処分を取り消した。これにより、元建築士は逆転勝訴し資格が回復した。裁判官5人中3人の多数意見で、「不利益処分をする場合は理由を示さなければならない」との行政手続法14条の解釈が争点となった。判決は理由提示の程度を「根拠となる法律、処分基準、事実関係などを総合考慮すべき」と判断。本事例は、詳細な提示がなく違法とした判決で、不利益処分について行政に慎重な運用を求める判断となった。一方、反対意見の2裁判官は、「細かい理由提示を欠く時は、一律に処分取消になるとの解釈は硬直的だ」と述べた。根拠条文が示されていれば、理由は明らかであるとは思われるが、行政処分する側への真摯な対応を求める警鐘になろう。

◆農協は巨大金融機関

貯金量は83億円(08年度)、メガバンクの三井住友を凌ぐ。保険(共済)の総資産は44兆円で日本生命(48兆)に迫る。農業関係売り上げは7兆円で大手商社並み。組合員は全国で約950万人。職員は22万人。巨大郵貯のような存在である。この組織の動きいかんで大きな政治力にもなり、かつ経済全体としての影響も大きい。農業の自由化、グローバル化にどう対応するか等、日本の農業の行方を握っている。

◆第二回TRAフォーラム21(定員に達しましたので申込を締め切りました。)

講演内容:居住用建物賃貸借における更新料問題 最高裁判決を踏まえた対応と実務
講師:弁護士 江口 正夫氏 講演日時 平成23年7月29日(金)13:00～

◆海水と海砂で作るコンクリート

大林組が開発。従来塩分を含むと、中の鉄筋が錆びて耐久性が低下した。阪神大震災で問題にもなった。この欠点を克服して強度も増し、工事費も1割圧縮できるとの事。夢のような開発である。今後需要は増大するのではないか。

◆六本木ヒルズでドライミストが稼働

東京で気温が30度を越えた6月22日、六本木ヒルズで今年初めて省エネルギー型外気冷却システムのドライミストが稼働した。ドライミストは、超微細な水滴をノズルから噴霧し、その気化熱によって冷涼感が得られる装置。外部の噴霧エリアの気温を約1度から3度ほど低下させる効果があるとして、六本木ヒルズを運営管理する森ビルが、2006年夏に同システムを導入した。消費電力量はエアコンの30分の1と環境負荷が軽く、2005年の愛知万博でも暑さ対策として導入された。東京理科大、名古屋大が2006年に実施した効果測定のアナケートでは、六本木ヒルズの来街者の91%が快適と感じている調査結果が出ているという。

◆大阪で全国初の礼金返還判決(大阪簡裁・平成23年3月)

【事例】原告は、平成21年12月、大阪市内の月額家賃3万円の賃貸物件に入居する際、1年契約で礼金12万円を支払い2か月後に退去した。その後、礼金の支払義務を課す契約は消費者契約法10条により無効であると主張し、全額返還などを求めていた。【判決】礼金は広義の賃料の前払と認め、希薄ではあるが賃借権設定の対価や契約締結の謝礼という性質も有しているともしており、礼金特約の締結自体が消費者の利益を一方的に害するとはいえないとその有効性を認めた。一方、前払賃料である以上、建物を使わなかった期間に応じて返還すべきとし、中途解約時に返さないのは消費者契約法に違反するとした。その上で2か月分の実質賃料などを差し引き、差額の9万円を返還すべきと判断したものである。

◆判例検索システムの活用

(財)不動産適正取引推進機構では平成23年度から判例検索システムを公開している。これは、当機構の機関誌RETIOにこれまで掲載されたものなど1004の判例を事項別に検索できるようにしたものだ。具体的には、売買に関する紛争、建物賃貸借に関する紛争など、取引態様別に大きく分類し、更に、細項目として記載された事項をクリックすれば関連する判例の概要が出てくるシステムになっている。また、キーワード検索、裁判年月日による検索もできるので、宅建業界において広く活用されることが期待される。