第 6 章 不動産取引

チャレンジ（解答付き）

（1）敷金の返還をめぐって大家と交渉中である。大家は、①フローリングのワックスがけ、②家具のへこみの生じたカーペットの張り替え、③引っ越し作業で生じたと思われる玄関ドアのキズの補修費用がかかったため、敷金の残額はないと言う。これらの費用を敷金から控除することは許されるだろうか。

【解答】

本件賃貸借契約において敷金に関する特約・条項は定められていなかったとする。そうすると、民法 621 条本文かっこ書の通り、賃借人の負う原状回復義務には、通常損耗・経年変化は含まれないから、これらの回復に係る費用を敷金から控除することはできない。

そこで、本件の①フローリングのワックスがけ、②家具のへこみによるカーペットの張り替え、③玄関ドアのキズの補修が通常損耗・経年変化によるものと言えるかどうかが問題となる。①は床に特別なキズやシミを残したわけではないのであれば、住居として使用していれば通常発生する損傷であると言えるだろう。②も家具を設置することは通常であり、住居として使用していれば通常発生する損傷であると言えるだろう。③は賃借人が引っ越しの際に傷を付けたものと思われるから、賃借人の過失による損傷であり、住居として使用していれば通常発生する損傷とは言えない。

以上より、①②は敷金から控除することは許されないが、③は賃借人が原状回復しなければならない損傷であるから、当該損傷の修繕にかかる費用を賃貸人は敷金から控除することができる。

（2）　ある不動産会社から投資用にワンルームマンションを購入しないかと勧誘を受けた。①マンションの購入費用はローンを組んでくれる融資先を紹介する、②購入したマンションは不動産会社が借り受けて転貸すると言う。この提案を検討するにあたって注意すべき点は何だろうか。

【解答】

本件取引はいわゆる「サブリース」である。従って、本文 107 頁「4.2 サブリースのリスク」において掲げた様々なリスクについて注意する必要がある。また、本件は、ワンルームマンションという単身者の住居向けのマンションの一部屋を購入してサブリースする形態であるところ、この「ワンルームマンションサブリース」に特有の注意点もある。ワンルー

ムマンションはファミリー向けマンションに比べると、物件の価値下落が大きく、また他の用途への転用が難しい。このため、サブリース業者から契約を解除されたりサブリース業者が破綻したりして、あるいは合意で、サブリース取引が終了した場合、当該物件を売却しようとしても購入時よりかなり低い価格で売却しなければならなくなり、投資目的が達成されないというリスクがある。

サイトリンク集

〔関連法令〕

● 民法

→ https://laws.e-gov.go.jp/law/129AC0000000089

● 民事執行法

→ https://laws.e-gov.go.jp/law/354AC0000000004

● 借地借家法

→ https://laws.e-gov.go.jp/law/403AC0000000090

● 消費者契約法

→ https://laws.e-gov.go.jp/law/412AC0000000061

● 住宅の品質確保の促進等に関する法律

→ https://laws.e-gov.go.jp/law/411AC0000000081

● 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

→ https://laws.e-gov.go.jp/law/502AC0000000060

〔95 頁・脚注 1〕

● 国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン〔再改訂版〕」（2011 年 8 月）8 頁以下。

→ https://www.mlit.go.jp/common/001016469.pdf

〔101 頁・脚注 3〕

● テレビ朝日「シッコウ!!～犬と私と執行官～」

→ https://www.tv-asahi.co.jp/shikkou/

● 裁判所の Web ページ「執行官採用選考試験案内」

→ https://www.courts.go.jp/saiyo/sikenjoho/shikkokan/index.html

〔111 頁・脚注 4〕

● 国民生活センター「より深刻に！『原野商法の二次被害』トラブル」

→ https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20180125_1.pdf

〔その他関連サイト〕

● 独立行政法人国民生活センター

→ https://www.kokusen.go.jp/