

谷五郎が行く! 道を訪ねて

定時総会開催
困ったときの賃貸住宅法律Q&A
最近の判例から
スマートフォンアプリと
ハサミは使えよう!
宅建Information



谷五郎オススメ! 愛され グルメ

地元の



淡路市岩屋 ステーキハウス genpei
ステーキハウス genpei(源平) | 淡路市岩屋923-4
TEL.0799-73-2941 [休]火曜日
[営]11:00~14:30、17:00~21:00



和食の技とテイストが
極上淡路ビーフの
雅味をさらに際立たせる。

延部焼で供される淡路ビーフのサーロイン肉を食する喜びが感じられ、思わず感嘆の声も出る。付け合わせの焼き野菜も淡路産。マヨネーズを使わない自家製タルタルをのせた豆腐も美味だ。ちなみにステーキはサーロインとヘレのみ。肉のランクとグラム数で選べるシステム。



エビやカニをたっぷり食べ、明石海峡の激しい流れに揉まれて育ったマダコは旬が旬。活きたタコの足が、鉄板の上でクネクネと踊る。

淡路島有数の景勝地・絵島のすぐそばに、モダンな佇まいを見せる「ステーキハウス genpei」。オーナーの吉田泰祐さんは、和食のご出身。15歳で神戸の割烹に入り、さらに岩屋の老舗料亭・源平で修業を積んで花板にまで上り詰めた。
実は、源平の跡取り息子だった吉田さん。「親の七光りと言われることもあり、それなら独立してみせると27歳の時にこの店をオープンしました」。その際、お父さんから同業種へのNGが出た。淡路の優れた食材を広めたいと考えていた吉田さんは「淡路ビーフ」に注目。さらに、旬の魚介や地元産野菜など、地産地消にこだわった本格ステーキハウ

スを開店させることに。
同店のイチオシは、もちろん淡路ビーフ!淡路ビーフとは、但馬牛を素牛に淡路で生まれ、厳しい規定をクリアした牛だけが名乗ることのできるブランド。また、淡路ビーフとは別に、こだわりの淡路牛も提供しています。
目の前の鉄板で焼き上げられる淡路ビーフは、きめ細かなサシが入り、見るからに美しい。箸で切れるほど軟らかく、口に含めば肉汁がジュワリ。脂が全くくどくなく、上品な味わい。その雅味が、和食の技を効かせた自家製ポン酢やタレでさらに際立つ。海鮮もおすすめで、今の時期なら、活けのマダコやハモ、伝助アナゴなどを是非味わいたい。
「まずは東京で名を上げ、将来はアメリカに進出したい」と目を輝かせる吉田さん。「世界のgenpei」と呼ばれる日も、そう遠くはないようだ。



黒い外壁と大きな窓が印象的。高速船岩屋港はすぐ隣、淡路インターからのアクセスも良く、島外客が7割を占める。



細かくサシの入った淡路ビーフは油を使わず焼き上げ、最後にブランデーでフランベ。目の前で立ち上る炎と香気に、ステーキへの期待感が増す。
大きな窓から望む明石海峡や大橋、対岸の街並み。夜景は呼吸がこぼれるほど美しい。13席のみなので是非予約を!

編集 後記



平成28年度の新広報委員が決まりました。任期を終えた役員の方には大変お世話になり、この場を借りましてお礼申し上げます。新しいメンバーで力を合わせて兵庫県宅建協会のPRや、会員の皆様への情報伝達に努めます。どうぞよろしくお願致します。

写真前列左から 西尾公作(姫路)、久保満則(明石)
写真後列左から 渡部健一(芦屋・西宮)、青木隆(但馬)、
土井敬介(淡路)、古川桂二(神戸東)

HYOGO taken press



Vol.313
2016.7月発行
夏号

(一社)兵庫県宅建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]

takken^{HYOGO} press

(一社)兵庫県宅建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]

Vol.313 夏号

Contents

定時総会開催	1
会長就任のご挨拶	3
平成28・29年度 新役員のご紹介	4
平成28・29年度 2団体委員会(部会)構成表	5
困ったときの賃貸住宅法律Q&A	6
谷五郎が行く! 道を訪ねて	7
兵庫宅建Information	10
兵庫県内の不動産動向	12
最近の判例から	14
たっけんクラウド	16
不動産広告に関する相談事例	18
スマートフォンアプリとハサミは使いよう!	19
会員動態	20
谷五郎オススメ! 地元の愛されグルメ	22
編集後記	22

▶表紙写真:道の駅あわじから望む明石海峡大橋。
天気の良い日は対岸には神戸の街が眺望できます。

困ったときの賃貸住宅 Q&A



Q

ペット

賃貸借契約書には規定がないのですが、賃貸住宅の床が賃借人のペットで汚されており、明渡請求をしようと思っています。この請求は通りますか。

A

◆ペット飼育禁止特約

最近では、犬や猫がコンパニオン・アニマルと呼ばれるように、ペットの地位に対する社会の認識も大きく変わり、ペットが人間の生活に不可欠の存在となってきました。

ペット飼育禁止特約の多くは、ペットの種類や飼育方法を問わず一切禁止するというものですが、このような規定は借地借家法30条（強行規定）や、民法90条（公序良俗違反）により無効ではないかが一応問題となります。しかし、賃貸の共同住宅などでペットを飼う場合、その排泄物や毛で室内が汚れるなど建物に損害を与えたり、鳴き声や臭いなどでほかの居住者に迷惑・損害を与えるおそれがあるため、ペット飼育を一律に禁止する特約も合理性が認められ、有効と考えられています（東京高裁昭和55年8月4日判タ426号115頁、東京地裁平成7年7月12日判時1577号97頁等）。

◆禁止特約がない場合のペットの飼育

ペット飼育禁止特約がない場合、居住に付随してペットを飼育することは、賃貸借契約の当事者として当然予想できる通常の利用方法の範囲内と考えられますから、原則として許容されているといえます。

しかし、賃貸借契約は、当事者の信頼関係を基礎とする継続的な契約関係ですから、賃借人がペットを飼育することで賃借建物の利用上重大な問題を生じさせ、当事者間の信頼関係が賃貸借契約を維持しがたい程度に破壊された場合には、賃貸借契約を解除することができます。

裁判で問題となった事例としては、賃借人が猫10匹を室内で放し飼いにするとともに、居宅の周辺にペットフードなどを置き、野良猫10数匹が敷地内に集まり、その悪臭や鳴き声で近隣から苦情が寄せられたため、賃借人が契約を解除して建物の明渡しを求めたというものがあります。

裁判所は、ペット飼育禁止特約のない場合であっても、ペットを飼育することで、建物を汚染、損傷し、近隣にも損害、迷惑をかけることにより賃借人に苦情が寄せられるなどして、賃借人に容易に回復しがたい損害を与えるときには、ペットの種類、数、飼育の態様、期間、建物の使用状況、地域性などを考慮し、ペットの飼育が居住に付随して通常許容される範囲を明らかに逸脱して、賃貸借契約当事者間の信頼関係を破壊する程度に至っていると認められる限り、賃貸借契約における用法違反（民法616条、594条1項）にあたるとして、賃借人からの明渡請求を認めています（東京地裁昭和62年3月2日判時1262号117頁）。

また、賃借人が共同庭で犬を飼っていたところ、その鳴き声による騒音や糞尿による悪臭などで、賃借人が肉体的・精神的損害を蒙ったとして争われたケースでは、社会生活上の受忍限度を超える不法行為であるとして、賃借人から賃借人に対する損害賠償請求（慰謝料10万円）を認めたものがあります（京都地裁平成3年1月24日判時1403号91頁）。

◆明渡請求の可否

以上から、ペット飼育禁止特約の有無にかかわらず、一定の場合には、ペットの飼育による床の汚れなどを理由に賃貸借契約を解除して賃貸住宅の明渡しを請求できることとなります。ただ、特約がある場合には、飼育の仕方にも注意を払っているときでも解除、明渡しが認められることがある（前掲東京地裁平成7年7月12日）のに対して、特約がない場合には、賃借人や近隣などに相当程度の迷惑・損害を与えた場合でなければ、解除は認められないという違いがあります。

◆分譲マンションにおけるペットの飼育

賃貸住宅と異なり、分譲マンションの部屋を購入した場合は、その所有者となりますが、集合住宅という性質上、所有権の行使を制限することができ、マンションの管理規約でペットの飼育を禁止することもできます。そして、規約に反してペットを飼育し、他の居住者の利益に反する行為をした場合には、建物の区分所有等に関する法律により、飼育の停止やマンションの使用禁止、引渡請求などができる場合があります。

弁護士 長谷川 浩一（今川橋法律事務所）

賃貸住居の法律Q&A（5訂版） 編集者：東京弁護士会 発行所：住宅新報社刊

谷五郎が行く！ 道を訪ねて

第13回 【海と橋の光景を愛でながら岩屋を往く】

明石海峡大橋で本州と結ばれている淡路島最北端の町・淡路市岩屋。古来、四国・阿波方面への道“あわじ”の要衝として栄え、平安時代にはすでに官営の渡し船が設けられていたという。現在も、岩屋港と明石港とをつなぐ高速艇が就航。表玄関としての役割を果たしている。町内には、万葉の時代から和歌に謳われた絵島や大和島などの景勝地があり、海水浴場も点在。また、漁場に恵まれていることから観光客や釣り客が多く訪れる。近年は、サイクリングの出発地としても人気を集めている。



谷五郎 Profile

1953年、兵庫県高砂市生まれ。神戸大学時代にフルーグラスに出会い、バンド活動を開始。
1976年、高砂市農協（現JA兵庫南）に就職。同年バンド「コロージュ」を結成。
1991年、農協を退職。ラジオ関西のパーソナリティを皮切りに、ラジオ、テレビ、音楽活動、講演会などで活躍中。



[1]鳥ノ山展望台からは、天気が良ければ、明石海峡大橋や対岸の神戸の街並み、大阪湾周辺までが見渡せる。[2] 昭和20年、松帆沖で遭難した播淡連絡汽船「せきせい丸」の碑。明石海峡大橋の架橋を機に、海上安全の願いも込めて建立された。[3]「淡路和歌の路」の解説に見入る。[4]道の駅はレストランや土産物店が充実。

●どこから眺めても素晴らしい大橋の景観。

今回は、明石海峡を渡り、淡路島最北端の町を探索することにしよう。スタートは、明石海峡大橋のたもとに広がる公園「松帆アンカレッジパーク」。明石海峡大橋のメインケーブルをつなぎとめる巨大なコンクリート塊・アンカレッジや、真下から見上げる大橋はダイナミックそのもの。対岸に広がる神戸・明石の街と山並み、明石海峡を行き交う多くの船も間近に眺められ、絶好の記念撮影ポイントになっている。芝生に覆われた開放感あふれる園内には、主塔の土台断面や巨大な鉄製の門など大橋に関連したモニュメントが展示され、訪れる人々の興味をそそっている。

また、淡路島初の「道の駅」も併設。獲れたてだからこそ味わえる“生しらす丼”、鮮度抜群の“海鮮丼”、淡路バーガーなどで当地グルメを味わったり、特産土産をゲットすることもでき、淡路を訪れる人が必ずといっていいほど立ち寄るスポットとなっている。

海沿いに岩屋の町に向けて歩を進める。振り返れば大橋が角度を変えながらついてくる。どこから見ても橋の眺めは素晴らしい、見飽きることはない。

国生みの歴史とロマンを求め、“和歌の路”をブラリ。



岩屋の町は海沿いこそ平坦だが、東西は傾斜が急で、坂道が多い。観音寺へと続く石段も結構急だ。



●伝説に彩られた淡路きっての景勝地。

古くからあまたの文人墨客が来訪、さまざまな和歌を残した岩屋。それらの歌碑を巡るみちが「淡路和歌の路」と名づけられ、松帆から観音寺、鳥ノ山展望台を経て、絵島、大和島へと続いている。

高速船岩屋港のすぐそばに浮かぶ「絵島」は岩屋のシンボリック存在。伊弉諾(いざなぎ)・伊弉冉(いざなみ)の二神が国造りをされた際、矛の先から垂れた滴が固まってできたとの伝説があり、別名「おのころ島」とも呼ばれているそうだ。波と風に削られた島の姿は神秘的で美しく、伝説が生まれたのも納得できる。

絵島から約300m南には、やはり風雪・波浪に削られた「大和島」が。昔は魔所とされ、訪れる人もいなかったという。中腹より上にイブキの群生が見られ、県の天然記念物に指定されているそうだ。

大和島の少し南、岩屋海水浴場向かいの石段上に鎮座する「石屋(いわや)神社」。延喜式にその名が見える淡路きっての古社で、地元の信仰が篤い。祭神は国常立尊(くにのとこたちのみこと)、伊弉諾尊、伊弉冉尊の三神。国生み神話ゆかりのスポットのひとつで、近ごろパワースポットとしてマスコミで紹介され、注目を集めているとか。

海路だけでなく、陸路もつながり、ぐっと身近になった淡路島。神話のロマンを感じながら、ゆっくり探索してみては？



●レトロな商店街を歩き、山上の展望台へ。
しばらく進むと、右手に「岩屋商店街」の文字が。車道に別れを告げ、商店街のアーチに吸い込まれる。アーチの下には円筒型の郵便ポストも健在。これぞ昭和!といった家並みが続く中、ポツリポツリと店を構える理髪店や食品店、ケーキショップ、銭湯、まさしくレトロなパチンコ店などが、かつての賑わいを思い起こさせてくれる。細い路地を覗けば、漁師町らしい風情も感じられる。

茶間川の手前、標識に従って「鳥ノ山展望台」を目指す。高尾山観音寺の横の坂道を上っていく。少し息が切れたころ、展望台に到着。淡路サービスエリア近くの小高い丘の上にあり、明石海峡や明石海峡大橋の眺めが美しい。天気が良ければ、六甲山系のパノラマも楽しめるようだ。

[1]昭和の香りが漂う岩屋商店街。なぜだか、喫茶店がやけに多い。[2]デコラティブさがレトロな印象を与えるパチンコ店の店構え。[3]淡路特産の玉ねぎが店頭に並んでいる。[4]茶間川沿いに、鳥ノ山展望台への案内表示が立てられている。標識に従って、漁師町をそぞろ歩く。



[1]福原京時代の都人たちは、絵島の月を愛でながら歌会を催したといわれる。[2]大和島の周辺は、公園として整備されている。[3]淡路島で最も古い神社の一つ石屋神社。[4]本殿の天井には十二支をあしらった方位磁石。



たっけんクラウドからインスペクションの申込が可能に!



左から住宅保証機構 能登社長、山端前会長、いえらぶGROUP 岩名社長

たっけんクラウド & ハトラぶのシステムベンダーである(株)いえらぶGROUPと住宅瑕疵担保責任保険法人として国土交通大臣に指定されている住宅保証機構(株)が、4月5日、山端前会長立会いのもと、インスペクションにおける業務提携契約を締結しました。

本年2月に閣議決定された宅地建物取引業法一部改正案

(5月27日改正)により、インスペクション(中古住宅診断)の意向確認等が義務化され、大きく注目される中で、ハトマーク支援機構の賛助会員である両社は、中古住宅取引の促進を共通目的に連携を深めることとなりました。この度の提携により、たっけんクラウドの管理画面上から簡単にインスペクションのサービス依頼が可能となります。また、不動産の物件登録から公開、住宅診断、履歴管理までの一貫したシステム化において連携を図っていく予定です。

東京の(株)いえらぶGROUP本社で行われた業務提携の調印式当日は、住宅新報社、週刊住宅、全国賃貸住宅新聞や全宅連の広報担当者が取材に訪れ、記者発表が行われました。この度の業界初となる一貫システムに関する記事は、各紙面に掲載された他、ウェブ上でも多くのメディアに取り上げられました。

なお、たっけんクラウドは兵庫宅建の会員の皆様には無料にてご利用頂けるシステムで、インスペクションについても会員ならどなたでも、2万円(税抜)でご利用いただけます。

- お申込み・ご利用に関するお問合せ:兵庫宅建本部事務局(078-382-0977)
- たっけんクラウドに関するお問合せ:(株)いえらぶGROUP(06-4796-7344)
- インスペクションに関するお問合せ:住宅保証機構(株)(03-6435-8863)

不動産開業支援セミナーを開催しています

不動産業に興味のある方、独立して開業したい方等を対象に不動産業の概要、免許申請の手順、宅建協会及び保証協会への入会等、開業に必要な情報の提供と業界の現状や今後の展望、業者の体験談などを通して、一般の方が業界へ進出するきっかけ作りとして、開業支援セミナーを開催いたします。ぜひ、この機会にご参加の上、開業に向けてのご参考としてください。



場所 兵庫県不動産会館 (神戸市中央区北長狭通5-5-26) **参加費** 無料 **時間** 午後1時~

問合せ先 開業ヘルプデスク: **0120-810-768** (担当事務局 佐伯)

開催予定日 【5】8月9日(火) 【6】9月13日(火) 【7】10月18日(火) 【8】11月15日(火)
【9】12月13日(火) 【10】1月17日(火) 【11】2月14日(火) 【12】3月7日(火)

宅地建物取引士証の有効期限を確認しましょう

宅地建物取引士として業務を行うためには、有効な宅地建物取引士証を所持していなければなりません。有効期限が切れている取引士証では、取引士としての業務を行うことは出来ません。また、宅建業者は、専任の取引士の法定数が不足した場合は、2週間以内に補充等必要な措置をとらなければなりません。違反した場合は、宅地建物取引業法違反となりますので、ご注意ください。

宅地建物取引士証を更新するには、都道府県知事の指定する法定講習会を受講することが必要です。兵庫県知事に登録している更新対象者には、取引士証の期間満了日から約4~5ヶ月前頃に封書にて受講申込書を登録されている住所に送付します。

※住所等が変更されている場合は案内が届きませんので、必ず変更登録申請書を提出してください。

※詳しくは協会ホームページ「宅地建物取引士情報」をご覧ください。

平成28年度 本部主催研修会(宅建業者研修会)日程

開催年月日	会場名	時間	対象支部
平成28年 9月 2日(金)	姫路市文化センター 大ホール 姫路市西延末426-1 電話079-298-8011	受付:午後0時30分~ 研修:午後1時00分~午後4時00分	姫路・西播磨
平成28年 9月 6日(火)	洲本市民交流センター 洲本市宇原1788-1 電話0799-24-4450	受付:午後1時00分~ 研修:午後1時30分~午後4時30分	淡路
平成28年 9月12日(月)	豊岡市民会館 4階大会議室 豊岡市立野町20-34 電話0796-23-0255	受付:午後1時00分~ 研修:午後1時30分~午後4時30分	但馬
平成28年 9月16日(金)	アルカイクホール 尼崎市昭和通2丁目7番16号 電話06-6487-0810	受付:午後0時30分~ 研修:午後1時00分~午後4時00分	東部4支部
平成28年 9月23日(金)	加古川市民会館 加古川市加古川町北在家2000 電話079-424-5381	受付:午後1時00分~ 研修:午後1時30分~午後4時30分	明石・加古川
平成28年 9月29日(木)	神戸文化ホール 大ホール 神戸市中央区楠町4丁目2番2号 電話078-351-3535	受付:午後0時30分~ 研修:午後1時00分~午後4時00分	中部3支部
平成28年10月 3日(月)	加東市滝野文化会館 大ホール 加東市下滝野1369-1 電話0795-48-3007	受付:午後1時00分~ 研修:午後1時30分~午後4時30分	北播磨

テーマ及び講師 ①「進化するたっけんクラウド&ハトラぶによる業務サポート~全会員向け無料ホームページ提供&インスペクション簡単申込み機能搭載~」60分 講師:(株)いえらぶGROUP
②「消費者契約法並びに個人情報保護法一部改正について~宅建業者が注意すべきポイント~」120分 講師:弁護士 宇仁 美咲氏

全宅連からの「一人暮らしに関する意識調査結果」の公表についてお知らせ



この度、全宅連では、一人暮らしに関するアンケートの調査結果を取りまとめ、公表しています。

アンケート結果は、協会ホームページに掲載しておりますので、ご参照ください。
<http://www.htk.or.jp/topics/announce/5103/>

調査期間	2016年2月19日~2016年2月22日
調査方法	インターネットアンケート調査
調査対象	日本全国の18歳以上の男女
有効回答数	2,350件

盲導犬育成プロジェクトに協賛しています!



兵庫宅建では、Kiss FM KOBEと社会福祉法人兵庫盲導犬協会との「盲導犬育成プロジェクト」に協賛しています。

Kiss FM KOBEにて、協会名の入った盲導犬育成プロジェクトの啓発CMが放送されています。

▶盲導犬が必要とされている現状

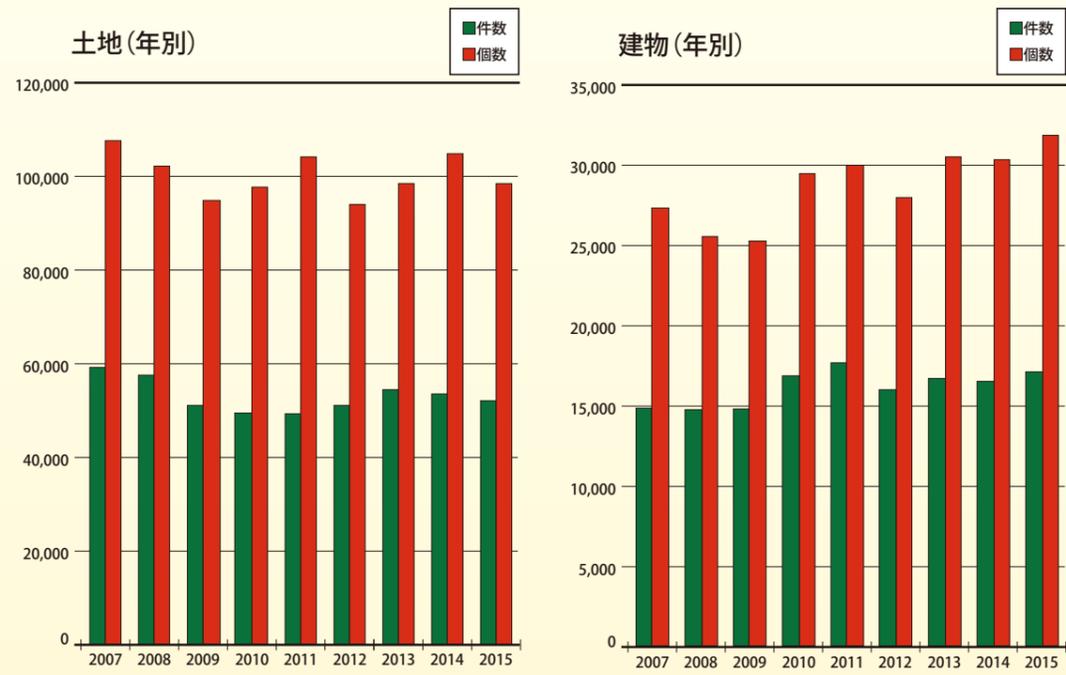
兵庫県下には、47頭の盲導犬が活躍しています。しかし、視覚に障がいを持たれる方との比率で考えると、パートナーとして盲導犬を必要とするには、まだまだ足りない実情があります。生まれてから、盲導犬として成長できるまでに必要な費用は、1頭当たり500万円かかるとされ、盲導犬を必要とされている方のために、社会が一つになり、応援していくことが大切です。

盲導犬育成プロジェクトのホームページ <http://www.kiss-fm.co.jp/guidedog/> 盲導犬育成プロジェクト

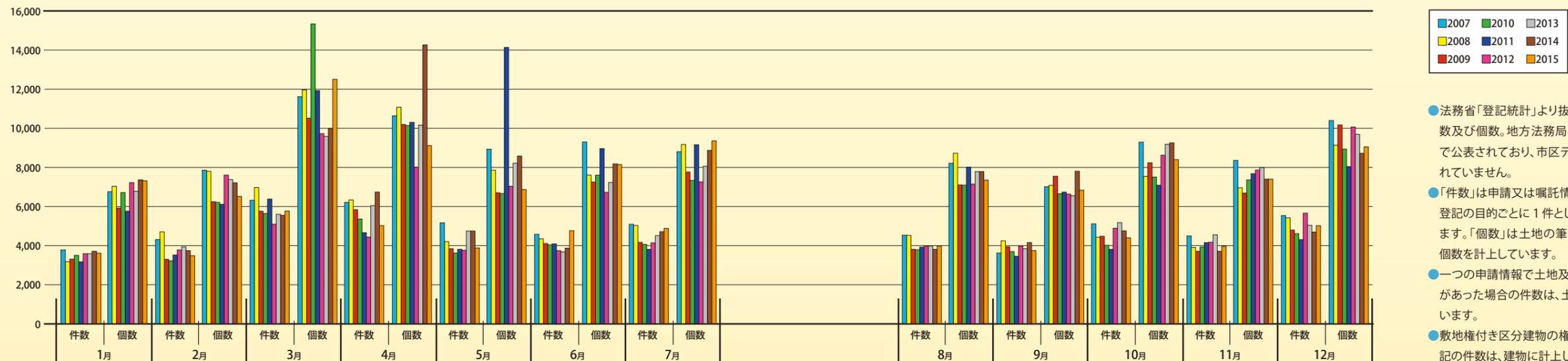
兵庫県内の不動産動向

流通対策委員会から 兵庫県内の売買による所有権移転登記件数(過去9年間)及び兵庫県内の市区別土地取引件数(過去10年間)をまとめました。

兵庫県内の売買による所有権移転登記件数



兵庫県内の売買による土地所有権移転登記件数・個数(年・月別)



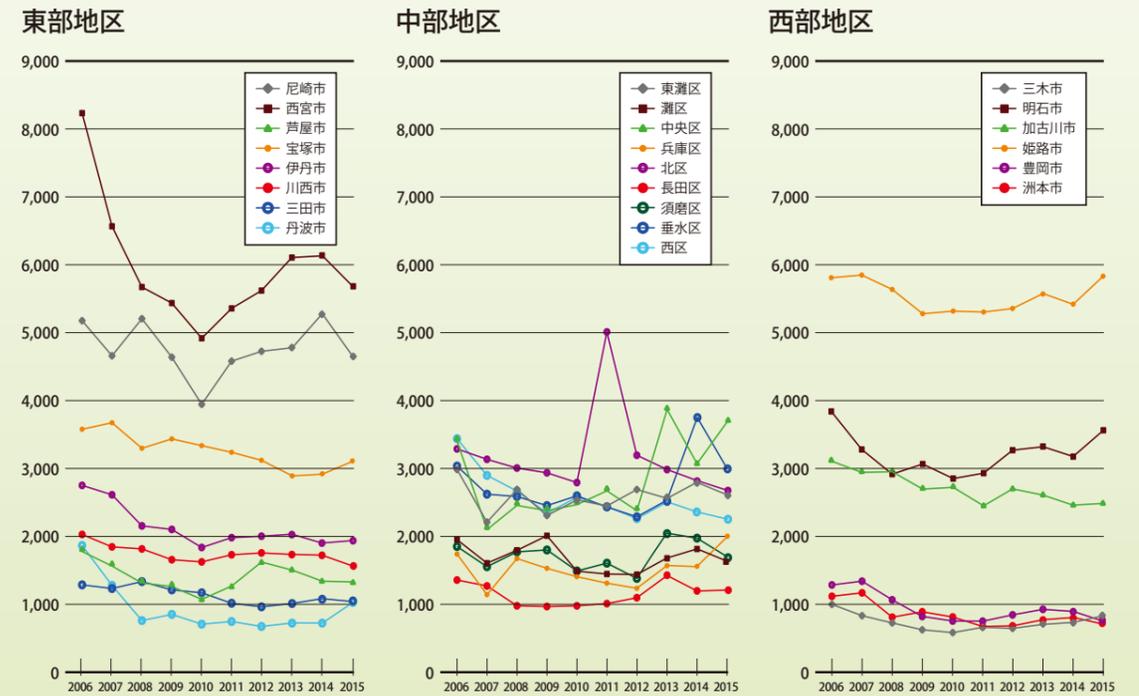
- 法務省「登記統計」より抜粋した登記件数及び個数。地方法務局単位(県単位)で公表されており、市区データは公表されていません。
- 「件数」は申請又は嘱託情報ごと、かつ、登記の目的ごとに1件として計上しています。「個数」は土地の筆数又は建物の個数を計上しています。
- 一つの申請情報で土地及び建物の申請があった場合の件数は、土地に計上しています。
- 敷地権付き区分建物の権利に関する登記の件数は、建物に計上しています。

[概要]

2015年の年間登記件数及び個数は、土地が減少に転じたものの、建物は増加した。2015年内の動向では、3月に登記個数の大幅な増加が見られた。

市区別土地取引件数では、増加を続けていた阪神南地区が減少傾向に、西部地区で増加傾向に転じた地域がみられる。

兵庫県内市区別土地取引件数(年間1,000件超の市区を抜粋)



※国土交通省土地総合情報ライブラリより抜粋した登記情報に基づく取引件数(建物取引件数は公開されていません)

最近の判例から

▶ 連帯保証人に対する賃料未払の通知義務

賃料未払の事実を連帯保証人に通知しなかったとしても、賃料延滞から契約解除までの期間が1年余に過ぎない本件では不注意であったとはいえないとされた事例

東京地裁平成19年8月30日判決・判例集未掲載

1 はじめに

「親戚が借りた建物の連帯保証人になっていました。しばらく連絡をとっていなかったのですが、先日、不動産管理会社から電話があり、親戚が賃料を1年間滞納しているから未払賃料を払って欲しいと言われました。大金をいきなり払えと言われても払えません。」

建物賃貸借契約の連帯保証人からこのような相談を受けることがあります。相談者の多くは、賃料の未払が生じた時点で即時に連絡をもらえなかったことに憤慨されています。賃貸人には賃料の未払を連帯保証人に通知すべき義務があるのでしょうか。

を受けたこともありませんでした。Yは、Xから平成18年6月26日付催告書を受け取って初めて未払賃料の存在を知ったのです。

Xの請求に対し、Yは「未払賃料が発生したり、増加した時点において、これらの事実をYに通知すれば、Yは、賃借人に対し、その支払いをさせたり、本件建物を明け渡させることも可能であった」と主張してXの請求は信義則違反あるいは権利濫用であると反論しました。

4 判示概要

裁判所は次のように述べて、Yの反論を認めませんでした。

- (1) Yと賃借人が兄弟であること等から賃料未払を解消すべき第一次的義務を負うのはYであり、Xには原則として未払賃料が発生する度にYに通知すべき義務はない。
- (2) Xは賃借人に対し適宜、未払賃料等を請求し、かつ、建物から滞滞なく退去させているから、未払賃料の増大等についてXに責任はない。
- (3) 平成16年2月分の賃料延滞から平成17年3月18日の契約解除までの期間は1年余に過ぎず、その後の建物明渡までの期間を考慮しても1年8ヵ月程度であったことに照らせば、Xが賃料未払等の状況についてYに通知しなかったことが不注意であったとはいえない。

5 実務上の注意点

冒頭の相談内容の場合、賃料の未払期間が1年ですので、連帯保証人の保証責任は免れないと思われます。

もっとも別の裁判例(東京地裁平成22年6月8日判決)では、「賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨連絡するようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合には、保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることもあり得る」と判示されています(最高裁平成9年11月13日判決を参照)。そして、「約8年もの長期間にわたって何らの連絡もせず、未払賃料の額が2,000万円を超えた平成19年11月になってから、保証債務の履行を求めている」として、賃貸人の連帯保証人に対する請求を棄却しました。

その他の裁判例(東京地裁平成20年12月5日判決)でも、「賃貸人は、漫然と本件賃貸借契約を法定更新させ、契約解除が可能なほどの賃料未払が発生した後においても、契約解除等の措置を取らず、保証人に対して賃料の不払状況の連絡も取らず、放置したことにより、多額の賃料債務を新たに生じさせたものであるから、賃貸人が保証人に対してこれらの債務につき連帯保証債務の履行を求めることは、信義則に反し許されない」と判示されています。

ですので、事案によっては賃貸人が連帯保証人に賃料未払等の状況を通知しなかったこと等を理由として、未払賃料等の支払請求が認められない可能性があります。

紛争予防の観点からは、賃貸人側も、連帯保証人に対

して、賃料が滞納されている事実を遅滞なく知らせるべきです。冒頭の相談者のように憤慨させないためには、未払賃料が増加して連帯保証人に過度な負担とならないように配慮する必要があります。さらに、賃料の未払が相当期間に及んでいる場合には、賃借人に未払賃料の支払を督促するとともに、契約解除の意思表示を行う必要があります。契約解除と建物明渡請求をすることなく徒に月日が経過した場合には、未払賃料が増加した責任は賃貸人にあると批判されても仕方ありません。



※写真はイメージです。



兵庫県弁護士会
イメージキャラクター
ヒマリオン

2 信義則違反

未払賃料の発生を連帯保証人に通知しなかったことが信義則違反あるいは権利濫用であると主張して保証責任を免れることが考えられます。裁判例から東京地裁平成19年8月30日判決の事案を以下紹介します。

3 事案の概要

本件は、建物賃貸借契約の連帯保証人Yに対し、賃貸人Xが未払賃料等の支払を請求した事案です。賃借人は平成16年2月分の賃料から支払を延滞するようになり、平成17年10月15日に建物を明け渡すまでに合計373万3,871円の損害金が発生していました。また、Xは平成17年3月18日に賃貸借契約を解除しています。

Yは賃借人と兄弟関係にありましたが、賃借人の自宅を訪れたことはなく、Xから賃貸借契約の更新等の連絡



執筆者

弁護士 馬場 民生 (兵庫県弁護士会所属)

profile

北海道大学法学部卒業。出版社、住宅専門紙勤務を経て関西学院大学法科大学院卒業。登大路総合法律事務所(奈良市)勤務の後、現在、丹有法律事務所所長(丹波市)。篠山市情報公開・個人情報保護審査会、同市権利擁護委員会委員、特定非営利活動法人ウィズ・ユー 副理事長。家事事件、不動産、中小企業法務に注力している。

[丹有法律事務所]
〒669-3309 丹波市柏原町柏原185 TEL:0795-78-9234 FAX:0795-78-9235



不動産広告に関する相談事例



Q

(不当表示について)
契約済み物件などの「おとり広告」以外に
特に気をつけるポイントはありますか？

A

平成20年度以降、表示規約違反でもっとも重たい措置(違約金課徴)を受けた事例の70%以上がインターネット広告が占めており、その内容は契約済み物件の掲載などの「おとり広告」と建築年月を新しく表示したり、実際には存在しない設備等(エレベーターなど)を表示するなどの「不当表示」が大半を占めています。

不当表示とは、「物件の所在、形質その他の内容又は物件の価格、支払方法その他の取引条件について、実際のものよりも優良又は有利であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示」をいいます。

不当表示の要件は、その表示によって一般消費者が実際のものよりも優良又は有利であると誤認するおそれがあれば足りてしまい、事業者の店舗へ出向くなど実際に誤認する必要はなく、騙されたかどうか関係ありません。さらに、広告主である事業者の意図や故意、過失も問わないことになっています(無過失責任)。

不当表示の事例と未然防止のためのポイント

(1) 建築年月について、「2011年9月築」と表示していたが、実際の建築年月は、1962年5月であった。

ポイント リフォーム等を実施した時期を建築年月等の欄に記載するケースが多いので注意してください。

(2) 専有面積について、ホームページの検索条件(20平米以上、30平米以上、...)に合うように、例えば、19.5平米の物件を「20.0平米」で表示していた。

ポイント 専有面積の小数点以下を切り上げて表示することはできません。

(3) 設備について、「バス」「オートロック」「エレベーター」等と表示していたが、実際には、これらの設備は設置されていなかった。

ポイント 物件に付帯する設備であるかどうか確認せず安易に掲載しているケースが非常に多いので注意してください。

(4) 「賃料2.5万円、間取り1R(洋8.8)、専有面積 14.30平米」等と表示していたが、実際には、この部屋は最大入居者数6名のルームシェア物件であった。

ポイント ルームシェアである旨と最大入居者数を記載しないと、1人で入居できる物件と思ってしまうので注意してください。

(5) 「賃料5.70万円」と記載するとともに「賃料3か月半額キャンペーン実施中」と表示していたが、表示の

賃料は、契約後3か月間の割引後の賃料であって、表示の賃料からさらに半額(28,500円)になるものではなかった。

ポイント 契約締結後、一定期間の賃料を減額するという取引自体は問題ありませんが、広告する際には、賃料の欄には減額前の本来の賃料を表示し、割引賃料は、補足情報として割引の期間と併せて備考欄等に表示してください。

(6) 契約時等に必要となる保証会社への保証料や鍵交換費用等を記載していなかった。

ポイント これら諸費用を広告に表示していないと不当表示になります。諸費用の支払いが入居条件となっている場合には、その内容と額を必ず記載してください。

(7) 「敷金1か月」「ペット可」等と表示していたが、ペットを飼育する場合は、敷金が2か月となる旨を記載していなかった。

ポイント ペットを飼育する場合には、敷金や管理費などが増額されることが多いので注意してください。

(8) 「保険なし」と表示していたが、実際には、損害保険料を必要とするものであった。

ポイント 保険料の額は記載しなくても構いませんが、保険料を必要とする旨は必ず記載してください。

これら不当表示となった物件の大半は、元付会社や管理会社などから情報提供を受けた物件(いわゆる先物物件)です。先物物件を広告する際にはその情報図面等を参考にして広告しますが、その情報に書かれている内容が100%正しいとは限りません。また、元付会社等に照会しないとわからない重要な情報もあるかもしれませんので、先物物件を広告する時には、必ず元付会社等に確認することを忘れないでください。不当表示をしない第一歩につながります。

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 相談&違反事例より (<http://www.sfkoutori.or.jp/index.html>)

スマートフォンアプリとハサミは使いよう!

vol.5



今や当たり前のように利用されているスマートフォン・アプリケーション(以下アプリ)!今回は、ビジネスに役立つアプリを紹介させていただきます。このアプリは、9000万人以上のユーザー、200以上の国・地域で使用され、「ビジネス/仕事効率化アプリランキング」で長期間第一位を獲得している、世界一の携帯スキャナーアプリと言われているアプリです!!!

それが... **CamScanner Free** というアプリです。



ではこのアプリのすごいところを紹介していきますね!(※一部有料機能あり)

■スマホがスキャナーに

スマートフォンのカメラ機能で撮影した画像を、即座に世界最先端の画像処理技術により鮮明スキャン!なんと普通のスキャナーよりも高画質です!! 無料でポケットサイズのスキャナーが手に入れます。

■手軽に記録できる電子データベース

OCR機能を使い画像上の文字を認識してテキスト(txt)ファイルに変換してくれます。認識結果を編集し、コピー、保存或いは共有。全ての紙ドキュメントをスキャン、OCRすることで、編集可能なテキストファイルに変換。紙ドキュメントは瞬時に電子化。(有料版ユーザーのみ)

■PDFコンバーター

スキャンして保存した本、資料、PPT、リーフレット、図面をPDF化!十数種のPDF標準サイズから選択できます。電子版ファイルやPDF形式のドキュメントがなくても、このアプリで簡単作成。

■AirPrint・ファクシミリ

スマートフォンで重要なファイルを撮影して保存するだけで、いつでもAirPrintで印刷や30以上の国と地域にファクスの送信が可能。旅行や出張中でのファイル送信などの緊急事態も簡単に対応できます!

■ドキュメント共有のプラットフォーム

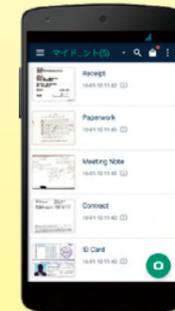
任意のドキュメントをスキャンした後に、友達や同僚を招待して一緒にドキュメントを確認・評価が可能。さらにドキュメントをメールやリンク等での共有に加え、OneDrive、Dropbox、Box.com、Evernote、Skydrive等の別のクラウドストレージサービスへアップロードやSNSアカウントに転記もできます。(登録ユーザーのみ)

■ドキュメント管理ツール

「InNote」でスキャンした書類データ上に注釈文を加えたり、ハイライトを追加することが出来ます。大量のドキュメントでもOCR検索で目的のドキュメントを素早く検索。タグ管理でドキュメントの分類も可能です。パスワード設定で情報セキュリティも問題なし!

■ドキュメント同期サービス

重要なドキュメントの紛失防止のために、アカウント登録後、CamScannerのアカウントにドキュメントを保存可能です。複数のスマートフォン、タブレットを保有している場合は、ドキュメントを複数のデバイス間で瞬時にコピー・送信し、同時に同期(登録ユーザーのみ)



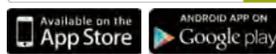
マイドキュメント画面



スマートフォンで撮影すると即座に画質補正しPDFに変換

こちらのアプリはApp StoreまたはGoogle Playでダウンロードできます。

Cam Scanner Free



ダウンロード用QRコード



iPhone用 Android用

※掲載の画面画像はアプリ側によって変更になる場合がございます。

今回のアプリは少し説明が難しかったですが、簡単に言いますと...

- 写真を撮るだけで、スキャンデータを作成してくれる。
- 自動で余分な背景を削除したり、文章を鮮明に、読みやすくしてくれる。
- 画像上の文字を認識してテキストファイルに変換してくれる。

- 作成データはすぐにメールかFAXで送信が可能。
 - 様々なサービスと簡単に共有でき、管理も簡単。
- といったアプリです!

最後に

今回のアプリはどうでしたか?!今までは、紙に書いてある文章をデータにする場合、自らテキストを打ち込んで作成しなくては行けませんでした。このアプリがあれば、面倒は一切なく、自動で画像をテキスト化してくれます。この機能だけでも使ってみる価値があると思いませんか?!

講師

電鉄商事株式会社 DTSCコミュニケーションズ
土井 孝純(どいたかよし)

TEL:078-252-8605 E-MAIL:doi@gokakunin.com

Facebook: <https://www.facebook.com/takayoshi.doi>