

# フリージア Freesia

春号

2012 VOL.63

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- 賀詞交歓会開催報告 ……2
- 金子清隆専務理事が中央会から受賞 ……2
- 速報:国交省から「賃貸住宅標準契約書」(改訂版)が公表されました! ……2~7
- (不動産学のススメ)区分所有法とマンションの管理 -その5 - ……8~9
- 弁護士大星賞の判例紹介「瑕疵担保による損害賠償請求事件」 ……10
- (相続コラム) 相続人が知らない父の養子 ……11
- 株式会社ノーリツ「太陽光発電システムパックプラン」 ……12~13
- 仲間たち ……14
- 法律問題の実践的手引書「会社・経営のリーガル・ナビQ&A」のご紹介 ……14
- かんたんクッキング② ……15
- 平成24年度年間行事予定表 ……16

NEWS  
ニュース

**5月26日(土) 第18回通常総会開催**

# 賀詞交歓会開催報告

平成24年賀詞交歓会を、1月21日(土)新横浜グレイスホテルにて開催しました。

来賓に神奈川県中小企業団体中央会組織支援部の石井貴章氏を迎え、顧問の先生方のレクチャー、提携業者様の紹介のあと、賑やかな交流の場となり、後半は余興に招いた花柳流日本舞踊教授と歌手の熱演により華やかさを添えていただきました。次回も多くの組合員様のご参加をお待ちいたします。



渡邊理事長



足立常務理事



来賓の石井氏



大星弁護士



大谷弁護士



山家税理士



## 金子清隆専務理事が中央会から受賞



神奈川県中小企業団体中央会から、金子清隆専務理事が組合優良役員として、1月11日に横浜ロイヤルパークホテルで開催された中央会賀詞交歓会の席上で表彰されました。

理事として勤続12年7カ月の間、研修担当等を経た後、専務理事として委託渉外を担当し、業務提携推進による組合活動強化の功績が認められたものと思われます。

## 速報

## 国交省から「賃貸住宅標準契約書」(改定版)が公表されました!

平成5年に居住の安定確保と経営の安定を図るための雛形として作成されたものに対し、紛争の未然防止等の観点から改定し、2月10日に公表されました。「第7条 反社会的勢力の排除」の新設、「第14条 明渡し時の原状回復内容の明確化」等の改定内容をご確認の上、この契約書の利用をお奨めいたします。なお、「注意点」「解説コメント」など詳しくは国交省ホームページ『報道発表資料』をご覧ください。

「賃貸住宅標準契約書」(改訂版)は次ページより掲載しています



# 賃貸住宅標準契約書 (改訂版)

## 頭書

### (1) 賃貸借の目的物

名称				
所在地	工事完了年 年			
建て方	共同	建造	木造	非木造 ( ) 年
	長一	戸数		
住所	号室	間取	( ) LDK・DK・K/K/Wフルームノ	
	面積	㎡ (それ以外に、バルコニー ㎡)		
設備等	トイレ	専用 (水洗・非水洗)・共用 (水洗・非水洗)		
	浴室	有・無		
	シャワー	有・無		
	洗面台	有・無		
	洗濯機	有・無		
	洗濯機置場	有・無		
	給湯設備	有・無		
	ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無		
	冷暖房設備	有・無		
	備え付け照明設備	有・無		
	オートロック	有・無		
	デジタル対応・CATV対応	有・無		
	インターネット対応	有・無		
	メールボックス	有・無		
宅配ボックス	有・無			
鍵	( 鍵 No. ) ( 本 )			
使用可能電気容量	( ) アンペア			
ガス	有 (都市ガス・プロパンガス)・無			
上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水			
下水道	有 (公共下水道・浄化槽)・無			
附属施設	駐車場	含む・含まない (位置番号: )		
	バイク置場	含む・含まない (位置番号: )		
	自転車置場	含む・含まない (位置番号: )		
	物置専用庭	含む・含まない (位置番号: )		

### (2) 契約期間

始期	年 月 日	日から	年 月 日
終期	年 月 日	まで	年 月 日

### (3) 賃料等

賃料	賃料・共益費		支払期限		支払方法	
	円	円	当月分・翌月分を毎月 日までに	振込、口座振替又は持参	振込先金融機関名:	
共益費	円	円	当月分・翌月分を毎月 日までに	振込先	預金: 普通・当座 口座番号: 口座名義人: 振込手数料負担者: 貸主・借主 持参先:	
敷金	賃料	か月相当分 円	その他 一時金			
附属施設使用料						
その他						

### (4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 氏名	〒	電話番号
管理業者 (社名・代表者)	所在地 氏名	〒	電話番号
	賃貸住宅管理業者登録番号 ( ) 国土交通大臣 ( ) 第 号		

\*貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所 氏名	〒	電話番号
--------	-------	---	------

### (5) 借主及び同居人

借主	(氏名)	(氏名)	(年齢)	同居人
	(年齢)	(氏名)	(年齢)	合計 人
緊急時の連絡先	住所 氏名	〒	電話番号	借主との関係

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間及び更新)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとす。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならぬ。

(賃料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不当となった場合

二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不当となった場合

三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不当となった場合

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。

3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第14条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債権の額を敷金から差し引くことができる。

4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。

二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

四 自らは第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(禁止又は制限される行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第9条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されなるときは、本契約を解除することができる。

一 第4条第1項に規定する賃料支払義務

二 第5条第2項に規定する共益費支払義務

三 前条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されず、本契約を解除することが困難であるに至ったときは、本契約を解除することができる。

一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務

二 第8条各項に規定する義務(同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。)

三 その他本契約書に規定する乙の義務

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかにか該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

一 第7条各号の権利に反する事実が判明した場合

二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

4 甲は、乙が別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(契約の消滅)

第12条 本契約は、天災、地震、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(甲渡し)

第13条 乙は、本契約が終了する日までに（第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならぬ。

2 乙は、前項の明渡しをするときは、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。（明渡し時の原状回復）

第14条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第5の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。（立入り）

第15条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立ち入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急のある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。（連帯保証人）

第16条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。（協議）

第17条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。（特約条項）

第18条 第17条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

甲：	印
乙：	印

別表第1（第8条第3項関係）

一	銃砲、刀剣類又は爆弾性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二	大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五	猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
六	本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
七	本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威嚇を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
八	本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

別表第2（第8条第4項関係）

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三	観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第3（第8条第5項関係）

一	頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。
二	1 か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第9条第3項関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第5(第14条関係)

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記IIの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、賃借人の故意・過失、管理注意義務違反、その他通常的使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる。

・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び賃借人の通常的使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃貸人が負担すべき費用となる

ものとしてします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Iのとおりです。

I 本物件の原状回復条件

(ただし、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に関して、下記IIの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。)

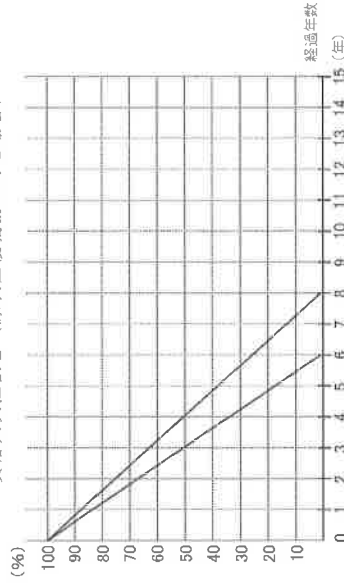
1. 賃貸人・賃借人の修繕負担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
<p>【床(畳・フローリング・カーペットなど)】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの)</li> <li>2. フローリングのワックス掛け</li> <li>3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡</li> <li>4. 畳の染色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)</li> </ol>	<p>【畳(畳・フローリング・カーペットなど)】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. カーペットに飲み物等をこぼしたることによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合)</li> <li>2. 床裏下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合)</li> <li>3. 引越作業等で生じた引っかきキズ</li> <li>4. フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことによるもの)</li> </ol>
<p>【壁・天井(クロスなど)】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. テレビ、冷蔵庫等の後面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)</li> <li>2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡</li> <li>3. 壁等の面紙、ビンの穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの)</li> <li>4. エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡</li> <li>5. クロスの染色(日照などの自然現象によるもの)</li> </ol>	<p>【壁(クロスなど)】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 賃借人が日曜の雨場を意図したため、油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合)</li> <li>2. 賃借人が結露を放置したこと拡大したカビ、シミ(賃借人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合)</li> <li>3. クローラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食</li> <li>4. タバコのヤニ、臭い(喫煙等によりクロス等が染色したり、臭いが付着している場合)</li> <li>5. 壁等のくき穴、ネジ穴(重畳物をかけるためにつけられたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの)</li> <li>6. 賃借人が天井に置換つけた照明器具の跡</li> <li>7. 落書き等の故意による毀損</li> </ol>
<p>【建具等、襖、柱等】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 前戸の取替え(特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの)</li> <li>2. 地震で破損したガラス</li> <li>3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)</li> </ol>	<p>【建具等、襖、柱等】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 前戸の取替え(特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの)</li> <li>2. 地震で破損したガラス</li> <li>3. 網入りガラスの亀裂(構造による毀損)</li> </ol>
<p>【設備、その他】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 寄門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合)</li> <li>2. エアコンの内面洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合)</li> <li>3. 消音(トイレ)</li> <li>4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの)</li> <li>5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合)</li> <li>6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)</li> </ol>	<p>【設備、その他】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ガスコンロ等置き場、換気扇等の油汚れ、すす(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)</li> <li>2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)</li> <li>3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損</li> <li>4. 鍵の紛失又は破損による取替え</li> <li>5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草</li> </ol>

2. 賃借人の負担単位

負担内容	賃借人の負担単位	経過年数等の考慮
壁	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返しか表替えかは、取替の程度による)	(壁表) 経過年数は考慮しない。
床	カーペット クッションフロア	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
床	フローリング	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない (フローリング全体にわたる取替等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井(クロス)	1枚単位	(壁(クロス)) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
タバコ等のヤニ、臭い	1枚単位	(壁(クロス)) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
柱	1枚単位	(欄干、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(又は曲線)を想定し、負担割合を算定する。
鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンドアの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
清掃・換気	1枚単位	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、在戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)  
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



3 原状回復工事施工目安単価  
(物件に於じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価(円)」、「単価(円)」を記入して使用してください。)

対象箇所		単位	単価(円)
床			
天井・壁			
建具・柱			
共通			
設備・その他			
玄関・廊下			
台所・キッチン			
浴室・洗面所・トイレ			
その他			

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。  
※従って、退去時においては、資材の価格や在庫状況の差、廃材の程度や原状回復施工方法等々を考慮して、賃借人・賃貸人双方で協議した施工単価で原状回復工等を実施することとなります。

II 例外としての特約  
原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します(但し、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に限ります)。  
(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用で、特別に賃借人が負担することとする理由。)

甲： 印

乙： 印

下記貸主(甲)と借主(乙)は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主(甲) 住所 干 印  
氏名

借主(乙) 住所 干 印  
氏名  
電話番号

連帯保証人 住所 干 印  
氏名  
電話番号

媒介業者 免許証番号 [ ] 知事・国土交通大臣 ( ) 第 号

代理 事務所在地

商号(名称) 印

代表者氏名

宅地建物取引主任者 登録番号 [ ] 知事 第 号

氏名 印



LEC大学教授・不動産鑑定士  
江蔵耕一氏（えぞうこういち）

## 不動産学のススメ

### 「区分所有法とマンションの管理 -その5-

著者プロフィール  
S22.2.6 鹿児島県生まれ  
S44.3 中央大学法学部卒業  
S44.4 神奈川県庁勤務  
S53.3 不動産鑑定士開業  
現在に至る

#### 1. はじめに

今回は管理規約についてです。平成23年7月27日標準管理規約の改正がなされました。今回の改正のポイントは役員の手不足等を解消するために資格要件を緩和し、改正前の「理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。」を「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」に改正した点と、理事会による機動的な組合運営を可能にするために、理事会の議決事項を明確化し、新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認で可能にした点です。

また、改正ではありませんが今後の検討課題として、専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約を整備することが必要となります。

#### 2. 規約について

##### (1) 規約の種類

区分所有法は区分所有者の自治権を認める手法として規約事項を定めました（法30条1項）。規約は次のとおり絶対的規約事項と相対的規約事項があります（図表-1）。

<図表-1> 規約の分類

種類	項目
絶対的規約事項	規約共用部分、規約による敷地、共用部分の共有関係、共有部分の持分割合、共用部分の変更決議における定数削減、共用部分の管理方法、共用部分の負担割合及び利益の収取割合、敷地利用権分離処分の特許、管理者の選任等、管理所有、経費負担割合、集会定数削減、集会招集期間短縮・伸縮、集会での議決権割合と議決定数の変更、管理組合理事の任期、事務執行方法、建物価格の2分の1以下の滅失の場合の復旧方法、通知事項以外の事項についての集会の決議

規約に定める事項以外の法に定める規定は強行規定であり、民法の規定も排除できますし、規約や集

会の決議での変更もできません。

絶対的規約事項は規約によってのみ法と異なる定めをすることができますが、相対的規約事項は法が規約によって定めてよいとする事項のことを言います。規約を定めることは規約自治の原則であり区分所有者団体の私的自治を認めたこととなります。相対的規約事項は次の4つがあります（図表-2）。

<図表-2> 相対的規約事項

番号	項目
1	先取特権(管理費請求権等)の範囲
2	管理者が訴訟当事者になること
3	管理者がいない場合の規約の保管者の定め
4	管理組合の代表理事または共同代表の定め

また、一部共用部分に関する事項（1Fと2Fのみが利用できる階段等の共用部分等）で、区分所有者全員の利害に関係しないものは、全員の規約に定める場合がある場合を除き、一部共用部分の人達だけで、その部分に関する規約を定めることができます（法30条2項）。

さらに、法30条3項では次のような規定があります。

法30条3項 …… 前2項の場合には、区分所有者以外の権利を害することができない。

これは、例えば一部共用部分について一部の区分所有者で定める規約について、一部の区分所有者以外の区分所有者は、法30条3項に定める区分所有者以外に該当しますから、一部の区分所有者だけで一部共用部分である廊下の一部をゴミ置場として使用できるという規約は定めることができません。

##### (2) 規約の設定、変更、廃止

通常、マンション販売業者が分譲する場合は、あらかじめ重要事項説明書等で説明する規約を「原始規約」と言います。その後、区分所有者のみで開かれた総会で決議された規約を一般的に「管理規約」と言います。管理規約の設定、変更、廃止については区分所



有者及び議決権の4分の3以上の特別決議が必要で  
 (法31条1項)。そして、管理規約の設定等により一  
 部の区分所有者の権利に特別な影響を及ぼす場合は、  
 一部の区分所有者の同意が必要になります。特別な影  
 響とは、例えば管理費を一律に同額とするという規約  
 は専有面積の小さい人にとっては過度の負担になりま  
 すので特別な影響にあたります。また、一部共用部分  
 に関する事項では、区分所有者全員の規約設定等につ  
 いて、その一部共用部分を共用すべき区分所有者の4  
 分の1を超える者又は議決権を有する者の4分の1を  
 超える者の反対があった場合には規約設定等はできま  
 せん(法31条2項)。

使用細則(駐車場やロッカー等)について、絶対  
 的規約事項で定めているものについては使用細則で  
 定めることはできません。

さらに、最初に建物の専有部分を有するマンショ  
 ン分譲業者は、公正証書によって次の4つの事項に  
 ついて必ず定めなければなりません(法32条1項・  
 図表-3参照)。

<図表-3> 公正証書で定める原始規約の項目

番号	項目
1	規約共用部分(法4条2項)
2	規約共用敷地(法5条1項等)
3	分離処分禁止の解除(法22条1項但書)
4	敷地利用権割合の定め(法22条2項但書)

1は専有部分を集会所等にするなど。2は建物が存  
 在する以外の土地を共用敷地にすること。3は規約に  
 より敷地の分離処分を可能にすること。4は専有床面  
 積割合によらない敷地利用権の持分割合を定めるこ  
 と。いずれも各区分所有者の権利に重大な影響があり  
 ますので公正証書によるものとしています。

### 3. 管理者について

#### (1) 管理者の権限(法26条1項)

区分所有法26条の定めによる権限は次のとおりで  
 す(図表-4)。

<図表-4> 管理者の権限等

権限	内容
共用部分の管理と 建物の敷地	自らの判断で保存行為(EVの点検、破損個所の小規 模修繕及び業者との契約に関する支払行為)が可能。

共用部分以外の施設	各区分所有者は管理者が保存行為をしな い場合は、するように請求できる。
集会決議の実行	共用部分清掃のために人を雇用することなど。
規約で定めた行為	共用部分の狭義の管理事項は集会の決議が 必要であり、洗面所の改装、来客用駐車ス ペースの指定、共用部分の清掃等が該当する。

#### (2) 管理者の代理権(法26条2項)

管理者の代理権はその職務に関して発生しま  
す。具体的には上記(1)のすべての事項について  
代理権が付与され、管理者の法律行為の効果はすべ  
て区分所有者に帰属します。代理権は規約または決  
議により制限を加えることも可能です。

法26条2項では損害保険契約における保険金の請  
求受領についても代理します。この代理権は代理権  
があることを知らない第三者には対抗できません  
(法26条3項)。

また、規約または集会の決議により、その職務に  
関し訴訟を起こすこともできます(法26条4項)。  
管理者が原告又は被告となった場合は、遅滞なくそ  
の旨を区分所有者に通知しなければなりません。

#### (3) 管理者所有について

絶対的規約事項について、規約に特別の定めがあ  
るときは、管理者は共有部分の所有権を取得するこ  
とが可能です(法27条1項)。特別の定めとは、特  
別決議による規約変更にあたります。

しかし、共用部分以外の建物敷地または共用部分  
以外の付属施設は共有であっても、管理者所有はで  
きません。

また、管理者は民法の委任にあたりますので法及  
び規約で定めるもののほか、民法の善良なる管理者  
の注意義務が課せられます。委任の内容は次のとお  
りです(図表-5)。

<図表-5>

番号	項目・内容
1	報告義務(区分所有者はいつでも職務状態の報告を求めることが可能)
2	金銭等の引渡し(職務上受取った金銭は区分所有者に引渡す)
3	報酬の請求(合意がなくても請求権あり)
4	善管義務(職務に関する注意義務が発生)
5	費用前払い請求

今回は集会手続き、理事会の権限、共用利益背反  
行為に対する対処等についてです。

## 弁護士大星賞の判例紹介 (第5回)

# 「瑕疵担保による損害賠償請求事件」



顧問弁護士 大星 賞

売買契約の目的物であった土地の土壤に、基準値を超えてふっ素が含まれていても、契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素については、瑕疵担保責任にいう「瑕疵」に当たらない。

### 1. 最高裁判決下る！！ 平成23年6月1日最高裁判決

東京高等裁判所の判決を破棄し、逆転判決を言い渡しました。

最高裁判所第1小法廷は、平成23年6月1日、「売買契約締結後に土壤汚染が規制されたとしても、瑕疵担保責任が無過失責任であり、売買の目的物の性能、品質に欠ける点があるという事態が生じたときに、その負担を売主に負わせることとする制度であるとして、民法570条の瑕疵担保規定に摘要を認めた」東京高等裁判所の第二審の判決を破棄し、「売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念をしんしゃくして判断すべき」であり、その「当時の取引観念上、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されていなかったふっ素について、本件売買契約の当事者間において、それが人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壤に含まれていないことが予定されていたものとみることとはできず」、本件土地の土壤に基準値を超えるふっ素が含まれていたとしても、民法570条にいう瑕疵に当たらない。」との判決を言い渡しました。

### 2. 事件の概要・要点

事件の概要は次の通りです。

(上告人) (被上告人)  
Y (X)  
土地の売主 土地の買主

平成3年3月15日、被上告人Xは上告人Yから土地を購入しました。この売買契約を締結した当時において、既に土地の土壤にふっ素が含まれていたのですが、土壤に含まれるふっ素は法令に基づく規制の対象となっておらず、また、一般の取引観念においても、そのふっ素に起因して人の健康にかかわる被害を生ずるおそれがあるとの認識もなかったのです。しかし、その後、平成13年3月に土壤に含まれるふっ素についての環境基準が告示され、平成15年2月には、ふっ素が土壤汚染対策法に規定する特定有害物質であると定められました。そして、本件土地につき土壤の汚染状況の調査を行ったところ、平成17年11月、その土壤で基準値を超えるふっ素が含まれていることが判明したのです。そこで、XがYに対し瑕疵担保責任による損害賠償を求めて訴えを提起したというものでした。

### 3. 解説

結論から言いますと、売主が目的物を引き渡してから相当の期間（本件では10年以上）が経過した後、ふっ素が規制された場合にも売主に瑕疵担保責任を認めるのは妥当ではありません。そこで、本件の第1審（東京地方裁判所）のように、瑕疵の有無を売買契約当時の知見や法令を基礎に判断するという手法が考えられます。売買契約当時を基準とすると瑕疵はないとの判断に傾くこととなります。ただ、第2審や最高裁判所では、瑕疵の意味と基準が問題となり、学説でも、民法570条にいう「瑕疵」とは物質的な欠陥ですが、その基準については古く

から争いがあるのです。これには、瑕疵とは、目的物が通常備えるべき品質・性能を有しているか否かを基準とする客観説と契約当事者がどのような品質・性能を予定していたかという契約の解釈を問題とする主観説とが対立しています。

原判決は、客観説に立ち、瑕疵担保責任が売り手の無過失責任であることを理由にXの請求を認容したものでした。この立場も十分成り立ちうるものです。しかし、最高裁判決では、主観説に立つことを明らかにしました。

日本の民法に影響を与えたフランスやわが民法の

起草者などは、瑕疵を客観的に理解しており、瑕疵担保責任が無過失責任であることを考えれば、客観説が適切ともいえなくはありません。

また、本件の射程範囲は、契約締結時に既に存在した法令の規制までをも含むものではないと考えられます。

現在、民法の債権法分野で全面的な改正作業が行われ、現代のIT社会やTPP加入でも対応できるような方向で検討がなされているようです。

本判決も、その改正をも視野に入れた判決といえるでしょう。

## 相続コラム

### 相続人が知らない父の養子

依頼者Aさんが、相続手続のために支援センターを訪れました。弟のBさんと妹のCさんが相次いで亡くなったことによる、それぞれの方の財産の名義変更の依頼でした。実は、弟のBさんが亡くなった際に、妹のCさんがBさんの生命保険の手続きをしようと思ったところ、保険会社から「まだご兄弟がおられるようですよ」と言われ、確かめたところ、古い戸籍に父上が戦前、父の兄の子供の甲さんを養子に迎えていたという事実が発見されたのです。どうしたらよいか迷っているうちに、調査をしていたCさんが亡くなったそうです。結局、BさんとCさんの相続手続を、Aさんが行うことになりました。しかし、やはり戸籍をどう追いかけていけばよいかわからず、迷っていたところ、相続手続支援センターに行きついて、業務を依頼することになりました。相続人調査によって、戸籍を順番に取得したところ、養子になっていた甲さんは、Cさんが亡くなった後に間もなく亡くなっていることがわかりました。甲さんのご自宅は北海道にあった上、また甲さんの子供さんは6人おり、3人は北海道、他の3人は関東にいることがわかりました。そこで、Aさんは、それぞれの子供さんへ、相続人関係図と財産

内容を一覧表にして、相続手続きの必要性を訴えつつ、「手続きに困っているので何卒ご協力をお願いします」という手紙を送ったのです。最初は、何かのサギかと怪しまれていましたが、オープンな財産内容の公開、そして遺産分割をきちんとやりたいという依頼者Aさんの真面目な人柄から、「法定相続分どおり遺産分割をする」という相続人全員の合意を得ることができたのです。分割内容は、Bさん・Cさんの遺産につき、不動産はAさんが取得し、甲さんのお子さん達には法定相続分相当の代償金を配分するものとなりました。その後、その甲さんのお子さん2人とAさんは直接会って会食する機会を得ることができました。Aさんは、亡くなった弟のBさん・妹のCさんの写真を、また、甲さんのお子さん達は生前の甲さんの写真を持ち寄って楽しくお話をされたそうです。2年後Aさんが脳梗塞で亡くなった後、Aさんのご自宅を訪問する甲さんのお子さん達の姿がありました。



顧問税理士  
山家 一洋

●お問い合わせ先

相続手続支援センター神奈川

フリーダイヤル 0120-978-640

# ノーリツの 太陽光発電システム パックプラン

エコ\*  
リラ\*  
キレイ



屋根が広く設置がしやすい!  
賃貸住宅は日本の宝です!

たくさんの発電量をつくりだす高効率モジュールを賃貸物件の屋根に設置。発電量が増えると、多くの売電や節電が期待できます。ローコストのプランなので、通常の太陽光発電システム工事よりお得に設置できます。バリエーション充実のプランを揃えておりますのでこの機会にぜひご検討ください。

「かながわソーラーセンター」  
12月22日から受付スタート!

住宅への太陽光パネル設置の推奨業者に、45の共同企業体の中から、実績、アフターサービスなどの総合評価でノーリツが選ばれました! その選ばれた企業へ県が取り次ぎする「かながわソーラーセンター」は昨年12月22日から受付開始しました。ご活用ください。

point 1 最大出力190Wの高出力・高効率モジュール  
軽量化で建物、工事の負荷を軽減。

太陽電池モジュール  
PVMD シリーズ



最大 190W\*  
業界トップクラス!

\*PVMD-P19001-S 東京都 設置方向(真南 傾斜角30度)

point 2 4つのポイントで漏水事故を強力に防止。だから安心! だから安全!

アスファルト系防水テープ + アスファルト系RAコーキング + ブチルゴムパッキン + ゴムパッキン付固定ビス + コーキングで最終止水

point 3 提案から販売・施工・アフターサービスまで一貫した対応を実施いたします。

年中無休24時間受付  
認定ショップが  
メンテナンス対応



10年間メンテナンスサポート  
不具合を早期発見!

point 4 施工も設置後も安心。  
製品10年保証、工事10年補償、災害10年補償をご用意!

① 製品10年保証

製品の故障により、正常な発電出力が保証できない場合、10年間無償で修理します。

② 工事保険

設置工事の結果に起因して、第三者の身体・財物に損害を与えた際に補償します。

③ 災害保険

偶発的な事故に起因する損壊や台風災害などにあった場合の修理、復元費用を補償します。



太陽光発電システムが設置できない屋根には、省スペース設計のハイブリッドソーラーXFがお勧めです。

# 太陽熱利用ガス風呂給湯暖房システム SKYPIA ECOハイブリッドXFシリーズ

## 「太陽熱」+「ecoジョーズ」でエコ!

太陽で作ったお湯をガスのエコジョーズでサポート。  
給湯、お風呂沸かし、温水暖房ができる!



### ●ガス代を約4割減らします (給湯側のみ・LPガスの場合)

トータルで年間 **約37,000円** おトク

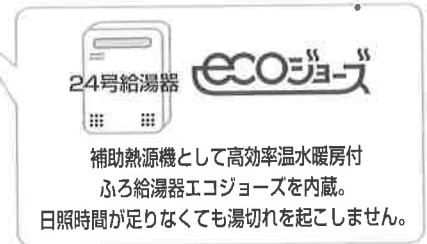
【従来タイプのガス温水暖房付ふる給湯器】 - 【XF-4090-BL】  
(非エコジョーズ): 約90,000円/年 約53,000円/年

### ●CO<sub>2</sub>も約4割削減 (給湯側・LPガスの場合)

年間 **約469kg-CO<sub>2</sub>**

LPガスの場合で469kg-CO<sub>2</sub>/年。  
杉の木約34本が吸収すると  
同じ効果があります。

杉の木なら  
約**34本分**



XFシリーズ(給湯側)ランニングコスト・CO<sub>2</sub>の計算について  
<条件> ●標準M1モード(4人)の給湯使用量をベースに算出 東京・名古屋・大阪・福岡、4人家族の平均。 ●水温:各地の月別平均水温データ  
●LPガス:16.6円/kWh 電気(昼間:ポンプ電力):21円/kWh ●LPガス:3.00kg-CO<sub>2</sub>/kg ●出典元:石油情報センター(平成21年10月公表データより算出)

### 高効率ガスふる給湯器

浴室リモコン  
台所リモコン

ecoジョーズ

給湯 お風呂沸かし

24号給湯器  
GT-C2442AWX-MB BL

### 高効率石油ふる給湯機

浴室リモコン  
台所リモコン

エコジョーズ

給湯 お風呂沸かし

27号相当  
OTQ-C4703AYS BL

新しい幸せを、わかすこと。

**NORITZ**

エコ★  
リラ★  
キレイ

チャレンジ  
25  
すてきな生活で  
CO<sub>2</sub>を減らそう  
ノーリツ

エコジョーズ化賞  
2013  
LOW CARBON TECHNOLOGY

ECO FIRST

環境省が認定した  
業界初の  
エコ・ファースト  
企業です。

## サポートサービスがさらに安心便利にバージョンアップ!!

ALSOKの防犯・防災サービスが  
加わりました。

年中無休  
365日24時間受付



株式会社ノーリツ  
サポートサービス推進部 TEL 03-5908-4166

ご依頼は サポートサービス受付センター  
こちらまで **0120-934-805**

サポートサービス受付センターでは、点検または買替を希望するお客様へ、商品サービスの提案と地域のショールームや販売施工店の紹介をしております。快適で環境にやさしい商品をより安全にご使用いただくために、サポートサービスをご利用願います。

### 有限会社トゥールース 代表取締役 諏訪信忠

私は、平成16年4月より、神奈川県不動産賃貸業協同組合に加入しました。ほとんど、組合の活動には参加していませんでした。それまでは、住宅サッシメーカーの経理のサラリーマンをしておりました。親から、そろそろ大家業を継いでほしいということで、平成19年4月に、サラリーマンを辞めて、今の会社の代表に就任し、私と妻の2人で経営しています。主に、海老名市で、アパート、マンションの賃貸業を細々と営んでおります。その他不動産コンサルティング業務等もおこなっています。2年ぐらい前から、積極的に組合主催のセミナーや、イベント等に参加するようになりました。弊社の物件は、お客様の募集と更新業務を街の不動産屋さんをお願いしています。日常管理は、自主管理で行っ

ていますが、クレーム等のお客様の声は、とても大切と考え、昨年から、設備のクレーム対応は、組合が推奨している24時間フリーダイヤルで対応していただける「サポートサービス」を利用させていただいております。入居者様からは、とても好評をいただいております。



これからも、組合の活動には、積極的に参加し、常に勉強して、お客様へのサービスの質の向上が図れるようレベルアップして、がんばっていきたくと思います。今後ともよろしくお願ひします。

## BOOK

## 法律問題の実践的手引書

# 「会社・経営のリーガル・ナビ Q&A」のご紹介

顧問税理士 山家一洋



顧問弁護士大谷隼夫先生をはじめとする東京弁護士会春秋会所属の56名の弁護士が共同執筆した、会社をめぐる法律問題解説書が発刊されました。2月3日付読売新聞夕刊に「企業法務のノウハウ指南」の見出し付きで書評記事が掲載された良本です。

不動産に関しては、事務所の賃貸・売買をめぐる諸問題(保証人の責任、敷金・保証金、保証会社、立退き、売買の留意点、借地権、建物の近隣対応等)の他に会社設立から労務問題、トラブルに巻き込まれた際の危機管理や上場手続までの、会社経営上、実務によく起こりがちな問題点102問が、詳しく解説されているので大変参考になると思います。

オーナーの方々が会社を設立して活動されているケースも多いと思います。会社発展のための弁護士からのアドバイスが1冊にまとまっていますので、是非目を通されてはいかがでしょうか。

ご購入は、本号に添付した書籍案内書の「申込書」欄にご記入の上、FAX又は郵便にて発行元の **民事法研究会** 宛にお送り下さい。特別価格、送料無料で届けられます。



# かんたんクッキング



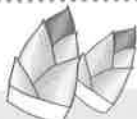
家庭料理教室・上國料  
かみこくりょう かずこ  
**上國料 和子**

私の故郷は宮城県です。この度の東日本大震災では、同級生や親戚の中にも幾人かが尊い命を失いました。あの日から1年、住まいや職を失って未だ家族が離散せざるを得なかったり、仮設住宅等で不自由な生活を余儀なくされておられる方々がまだまだ沢

山いらっしゃいます。そんなご苦勞を毎日見聞きするにつけ心を痛め、一日も早い復旧・復興を祈らずにはいられません。

そんな東北地方にも木々が芽吹き、桜の花の蕾も膨らみ始め本格的な春の訪れです。今号では旬の食材を用い春の彩りも鮮やかな、お酒のつまみ料理を紹介いたします。「料理上手は仕事上手」を合い言葉に、組合報ご愛読の皆様も是非かんたんクッキングにチャレンジしてみてください。

## 筍のから揚げ



【材料 2人分】

茹で筍 …… 100g  
山椒の芽 …… 少量  
レモン …… 半個  
片栗粉 …… 大さじ1

薄力粉 …… 大さじ3  
揚げ油 …… 適量  
A …… 醤油大さじ2  
+ 下ろし生姜大さじ1  
+ 砂糖小さじ1

【作り方】

- 1 茹で筍は薄切りにし、Aに10分漬け込みます。
- 2 片栗粉、薄力粉を混ぜ、①の筍に薄くまぶします。
- 3 フライパンに適量の油を注ぎ170度に熱し、②の筍を揚げます。
- 4 器に盛り、山椒の芽と櫛形に切ったレモンを添えます。

## 鰹と菜の花のめんつゆ和え

【材料 2人分】

刺身用鰹 …… 1/2冊  
菜の花 …… 100g  
糸削り …… 適量  
胡椒 …… 適量  
A …… 下ろし生姜小さじ1  
+ めんつゆ大さじ1 + 胡麻油小さじ1



【作り方】

- 1 鰹に塩、胡椒を振ります。
- 2 菜の花は塩茹でし冷水に取る。半分に切り水気を絞ります。
- 3 フライパンを火にかけ、①の鰹を転がしながら表面を焼き、1cmに切ります。
- 4 ボールに②と③を入れAを加え、さっと和えます。
- 5 器に盛り、糸削りをこんもり飾ります。

## ウドと豚小間のきんぴら

【材料 2人分】

ウド …… 1/2本  
豚小間 …… 100g  
分葱 …… 2本  
胡麻油 …… 大さじ1  
鷹の爪 …… 少量  
白ゴマ …… 少量  
A …… 酒大さじ1 + 醤油大さじ1  
+ 味醂大さじ2



【作り方】

- 1 ウドは皮ごと短冊に切り、酢水にさらしアクを取ります。
- 2 フライパンに胡麻油大さじ1を熱し、豚小間・鷹の爪の小口切りを加え①のウドを水切りして炒めます。
- 3 ②にAを加え味を整えます。器に盛り、小口切りした分葱と白ゴマで飾ります。

## 地元横浜のスキップパーキング

Enjoy Life Skip

**SKI P**

コインパーキングのことなら  
なんでもおまかせください!

駐車場用地募集中! 045-478-2610



クラブ  
**花水木**

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-16-10  
京浜建物第3ビル B1F  
TEL 045-475-8713



# 平成24年度 神奈川県不動産賃貸業協同組合予定表

	24/ 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	25/ 1月	2月	3月
理事会	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●
通常総会		●										
組合報発行	●			●			●			●		
セミナー				●				●				●
親睦会		● (総会后)		● (納涼会)						● (賀詞交歓会)		
ゴルフ例会			●			●		● (理事長杯)				

※法律・税務相談等のご要望に応じて随時実施いたします。ご希望者は組合事務局までご一報ください。 ※当予定表は都合により予告なしで変更する場合があります。ご了承ください。



セントシャンデルチャペル  
St. chandelle chapel



ウブドバリ  
Ubud BALI



ニューヨーク エスカリエ  
NEW YORK Escalier



パリス ラフィネ  
PARIS Raffine

お問い合わせはお気軽に

**045-475-5670**

## 新感覚ウェディングステージ

### アルカンシエル横浜 リュクスマリアージュ

ブライダル  
フェア  
開催中!

*Arc-en-Ciel* luxe mariage

■交通アクセス/JR新横浜駅北口より徒歩約5分・市営地下鉄新横浜駅7番出口より徒歩約2分 〒222-0033 神奈川県横浜市港北区新横浜3-18-8 緑グリーンサービス伊東

発行/神奈川県不動産賃貸業協同組合 理事長 渡邊 多喜男  
〒222-0033 横浜市港北区新横浜2-13-13 KM第一ビルディング1F 電話 045-985-1039 / ファックス 045-983-1561  
編集/広報担当/渡邊 多喜男 村田 清治 松島 信之 大津 豊 印刷所/クリップボード 平成24年4月1日