



最近気になった話題、寄せ集め

* 宅建業者の取締強化へ

国土交通省は、HP上で宅建業者からマンション投資に関して電話による執拗な勧誘を受けたなどの苦情や相談が増えていることに触れ、こうした悪質な宅建業者に注意するよう呼びかけました。

この対応の一つとして、宅地建物取引業法の施行規則の一部改正に関する意見募集を先月始めました。

具体的には、宅建業者等が行う契約の締結に係る勧誘行為について、
①勧誘に先立って、名称、目的を告げることなく勧誘を行うことの禁止
②契約締結しない意思を表示した者に対する勧誘の禁止
③迷惑を覚え

させるような時間の電話・訪問勧誘の禁止をいずれも明文化する形で改正することが検討されています。

施行期日は10月上旬を予定しています。

* 更新料条項は有効の判断

先月15日に最高裁の判決で、賃貸住宅の契約で更新料の支払いを定めた条項が消費者契約法に照らし無効かどうか争われた3件の訴訟について「高額すぎるなどの特段の事情がない限り、更新料は有効」との判断を示しました。

判決では、更新料の性格を「賃料の補充や前払い、契約継続の対価な

どの趣旨を含む複合的なもの」と定義し「経済的合理性がないとはいえない」と判断しました。また地域によって商慣習として広く知られている場合には当事者の間に情報格差はないとし、「消費者利益を一方的に害するとはいえない」契約において合意があれば契約内容は自由である「契約自由の原則」を重視する形となりました。

ただし地域ごとに異なる更新料・一時金などの商慣習や根拠の分かりづらさは以前から指摘されている部分ではありましたが、これを明確にすることが求められる方向に動きそうです。

<連載>◇法務のつぶやき◇ 第8回 模索が続く法的支援

3月11日に東日本大震災が起ってから現在までさまざまな部分での支援が進められています。また報道では被災地において自立復興を目指す動きも伝えられています。

弁護士や行政書士などの法律関係者においても被災者に向けての支援を行う動きもありますが、伝え聞く話では実際もどかしい思いをすることがあったそうです。それは法律の

新設や改正などが今後不透明であることが根本にあるからです。

法律成立の基本的な流れを押さえておくと、法律は国会の議決により成立することになっています。しかし国会は衆参二院制であるので双方で議決を得る必要があります（ただし衆議院の優位性あり）、また実際には衆参両院の常任委員会での審議に付されてから本会議に上げられること

になっています。（実際はさらに複雑な事情が絡んできますが…）

力強い復興への基盤作りには迅速な法律の成立が求められますが、現状として法的な整備がまだまだ定まっていない状況にあり、法律関係者は被災者支援にあたって模索する状況が続いているそうです。今後の法整備の動きを注目していきたいと思えます。

<あとがき>

いよいよ夏本番となり皆様方におかれましてはくれぐれもご自愛くださいませ。

今年の夏は特に電力の供給不足による節電の夏となっていますね。私の事務所では開業当初に導入した事務機器がいまも活躍していますが、そろそろ小さな不便さやトラブルに会うことがあります。そのため少し

ずつ機器を新しくしているところです。事務機器に関わらず電気製品は年々省エネ効率が上がっていますので、機器を新しくすることで節電につながることもありそうです。

節電と聞くと明かりを消したりエアコンから扇風機に変えるなどのイメージになりそうですが、古くなった機器を買い換えるというのも一つ

の方法かと思えます。

*** 季節に関わる言葉を選んでお伝えします。**

<今月の風物>

ひまわり、京都五山の送り火

<今月の時候>

残暑の候・晩夏の候・残炎の候・残夏の候・暮夏の候・立秋の候・季夏の候