

民間賃貸住宅に関する相談対応事例集 (再改訂版)

令和4年3月

賃貸借トラブルに係る相談対応研究会

はじめに

我が国の民間賃貸住宅ストックは約1,530万戸と、住宅全体の約3割を占めており、その市場整備は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のために、極めて重要であることは、国の住宅政策の方針としても示されています。

その一方で、全国の消費生活センター等には、賃貸住宅に関する相談が年間3～4万件程度寄せられているという実態があります。その内容としては、敷金・保証金等の返還、原状回復、滞納・明渡しをめぐるトラブル等多岐にわたっています。

このような状況に対して、国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会に付託され、専門的な調査審議を行ってきた民間賃貸住宅部会は、「最終とりまとめ（平成22年1月14日）」において、「民間賃貸住宅市場の発展にとって最も重要なことは、貸主・借主双方が安心して市場に参加できる環境を整備することであり、そのためには、まず、民間賃貸住宅をめぐる紛争を未然に防止するための仕組みを構築することが重要である」としています。

本書は、このような背景をうけ、国土交通省が実施した「住宅セーフティネット基盤強化推進事業（裁判外紛争処理手続きの活用等による電話相談や面接相談体制の整備等に係る事業）」として実施されたものであり、民間賃貸住宅の賃貸借関係紛争にかかる相談者等が相談を実施する際に活用できる事例等の小冊子として作成されたものです。

民間賃貸住宅の相談を受ける機関において、本書が役立てば幸いです。

なお、本改訂版は、平成23年3月に発行した「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」を元に平成23年の原状回復ガイドラインの変更を反映させ、また、令和2年4月1日から施行された改正民法の内容や民間賃貸住宅の賃貸借実務における近年の動き等を反映させたものとなっております。

令和4年3月

賃貸借トラブルに係る相談対応研究会

賃貸借トラブルに係る相談対応研究会
委員名簿※

(敬称略、順不同)

座長	弁護士 升田純法律事務所	升田 純
委員	独立行政法人国民生活センター 相談情報部相談第1課 課長	丸山 琴野
委員	日本行政書士会連合会 制度調査室委員	伊藤 浩

※作成時は、丸山委員ではなく、井口 尚志委員（当時の肩書は独立行政法人国民生活センター
紛争解決委員会事務局 事務局長）

本書の使い方について

構 成

- 序は、相談・トラブルの統計的な記載です。
- 相談者の立場別に、3部に分かれています。

I.借主からの質問

この中は、時系列にそって、3章に分かれています。

- 第1章：入居前
- 第2章：入居中
- 第3章：退去時

II.連帯保証人からの質問

III.貸主からの質問

巻末の参考資料には、**質問項目別索引**のほか、**各種書式例**や**相談先、トラブルの迅速な解決にかかる制度の紹介**などが掲載されています。

※詳しくは目次を参照してください。

大設問と小設問について

本書の質問は、大設問(Q1、Q2・・・)と小設問(Q1-1、Q1-2・・・)に分かれています。

- 大設問(Q1、Q2・・・)は、各項目の一般的な質問として、標準的な解説が記載されています。
- 小設問(Q1-1、Q1-2・・・)は、より具体的な想定質問と対応例を示しています。

<本書について>

本書は、独立行政法人国民生活センター、全国の消費生活センター等、弁護士会の紛争解決センター、司法書士総合センター、消費者庁による適格消費者団体認定機関、財団法人日本賃貸住宅管理協会、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、社団法人全国賃貸住宅経営協会、社団法人全日本不動産協会に対する調査から、相談内容について項目別に整理し、主な相談と考えられるものについて、想定質問を作成し、その対応について例として示したものです。

本書はあくまでも例を示すものであり、法的な見解を示すものではないことに留意頂いた上でご利用いただければ幸いです。

また、本再改訂版は令和2年4月1日より施行された改正民法（平成29年の民法改正によるもの）に沿って解説するものであり、改正前の民法が適用される賃貸借契約にはそのまま当てはまらない場合もあることに留意ください。

<改正民法の適用について>

(1) 原則

- 改正民法は令和2年4月1日に施行され、同日以降に発生した出来事については、原則として改正民法が適用されます。改正民法が適用されない場合には、従前の例によるとされており、改正前民法が適用されます。これらの取扱いは民法の附則の部分に明記されています。
→したがって、令和2年4月1日以降に新たに賃貸借契約を締結した場合には、改正民法の適用を受けることになります。
- 令和2年4月1日より前に債権が生じた場合や債権発生の原因である法律行為がなされた場合には、その債権の消滅時効期間については、原則として改正前民法が適用されます。
→したがって、令和2年4月1日より前に家賃を滞納していた場合には、家賃の支払い請求権は家賃を請求できる時点から5年で消滅しますが(改正前民法169条)、令和2年4月1日以降の滞納の場合には、家賃を請求できることを貸主が知った時点から5年、または、家賃を請求できる時点から10年で消滅することになります(民法166条)。
- 令和2年4月1日より前に債務者が遅滞の責任を負った場合の遅延損害金の額は、利率が約定されていない限り、改正前民法における法定利率によって定められることとなります。
→したがって、家賃滞納等が令和2年4月1日より前に発生していた場合には、利率が約定されていない限り、遅延損害金は年利5%となり、家賃滞納等が令和2年4月1日以降に発生した場合には、その時点の法定利率(改正時3%で3年ごとに変動)が適用されます(民法404条)。

※以上は、一般的に民間賃貸借契約に関係すると考えるものに限定されています。

(2) 更新と改正民法の適用関係

建物賃貸借では、契約期間が満了しても、契約が更新されることがありますが、この契約の更新には、「合意更新」と「法定更新」の2つの態様があります。

合意更新	契約期間の満了に当たり、当事者間で合意のうえ契約を更新する取扱い
法定更新	借地借家法の規定に基づき、「当事者が期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対し更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったとき」、または、当該通知の際に貸主から更新を拒絶する正当な事由がないとき、「従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみな」される取扱い

※なお実務では、契約書中に「期間満了の〇月前までに双方から何も通知がなければ従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとす」といった規定を設け、当該規定に基づき契約更新がなされたものとする「自動更新」という取扱いがありますが、これは上記の「合意更新」の一種であると解されています。

改正前民法のもとで締結されていた賃貸借契約が、令和2年4月1日以降に更新された場合、「合意更新」（合意更新の一種である「自動更新」を含む）であればその時点から改正民法が適用され、「法定更新」であれば更新後もそのまま改正前民法が適用されるものと解されています。

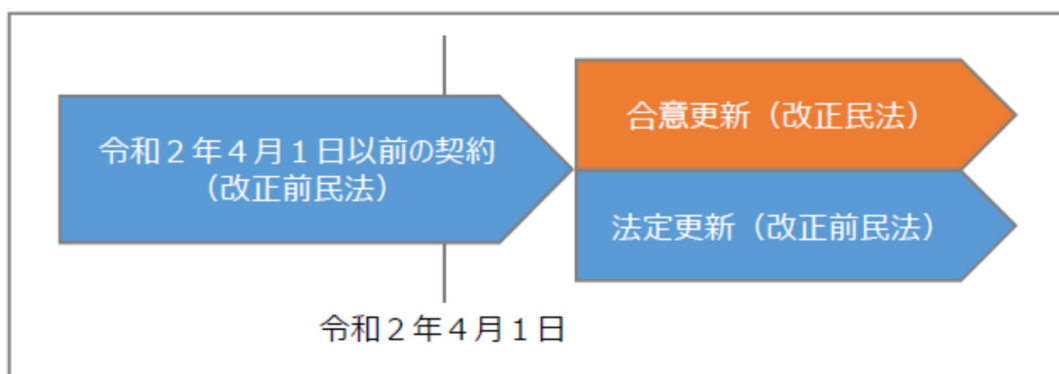


図 契約更新と改正民法の適用関係

目 次

序. 相談・トラブル事例の現況	1
① 相談件数の推移	1
② 相談内容の概要	2
I. 借主からの質問.....	3
第1章 入居前.....	3
1. 契約	3
① 契約の締結.....	3
② 契約時の一時金(敷金・礼金・仲介手数料等).....	8
③ 家賃支払い.....	14
④ 保証.....	16
⑤ 保険加入	19
⑥ 重要事項説明	20
2. 契約解除等	22
① 入居前のキャンセル	22
② 契約後の契約解除.....	24
第2章 入居中.....	27
1. 更新	27
① 更新の定義.....	27
② 更新料	29
2. 家賃	30
① 家賃設定	30
② 家賃の滞納.....	33
③ 家賃の取立て等.....	38
④ 家賃以外の費用支払い.....	43
3. 修繕・改善	45
① 修繕.....	45
② 改善.....	58

4. 管理	60
① 管理の状況	60
② 管理会社の変更	61
③ 隣人とのトラブル	62
④ 自身のトラブル	67
5. 所有者や管理会社の変更	70
① 一般売買による建物の所有者の変更	70
② 競売による建物の所有者の変更	72

第3章 退去時..... 74

1. 原状回復	74
① 概論	74
② 床	80
③ 壁、天井	82
④ 建具	84
⑤ 設備、その他	86
2. 退去の告知等	88
① 退去の事前告知	88
② 借主からの一方的な解約等における違約金	90
③ 入居条件の不履行による解約	92
④ 貸主からの解約や更新拒否による退去請求	93
⑤ 退去時の家賃の計算	95
⑥ 借主が退去期限を守れない場合	97
⑦ 借主からの退去予告の撤回	98
⑧ 退去後の連絡先	99
⑨ 契約期間中の下見のための立ち入り	100

II. 連帯保証人からの質問..... 101

① 連帯保証人による契約解除	101
② 連帯保証人の責任範囲	103
③ 賃貸借契約の更新と連帯保証人の関係	107
④ 知らない間に連帯保証人とされていた場合	108

III. 貸主からの質問..... 111

① 重要事項説明	111
----------------	-----

② 契約.....	114
③ 更新.....	117
④ 家賃.....	118
⑤ 修繕・改善	120
⑥ 管理等に関するトラブル	123
⑦ 賃貸物件の所有権を譲り受けた場合	128
⑧ 退去時	129
⑨ その他.....	130

参 考 資 料..... 133

1. 入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）	133
2. 契約書に添付する原状回復の条件に関する様式.....	135
3. 原状回復の費用算定の手順（イメージ）	138
4. 原状回復の精算明細等に関する様式（例）	139
5. 賃貸住宅に関するトラブル相談先.....	141
6. 賃貸住宅に関連する法律.....	145
1) 民法	145
2) 民法（平成29年改正前民法）.....	152
3) 借地借家法.....	156
7. 最近の最高裁判例.....	160
1) 概要	160
2) 事例1	162
3) 事例2	163
4) 事例3	164
5) 事例4	165
6) 事例5	167
7) 事例6	168
8. 質問索引	170

凡 例

本事例集では、裁判例の紹介にあたって以下の略語を用いています。参考として紹介している判例の詳細を知りたい場合には、図書館等で判例集、法律雑誌を閲覧することが可能ですので、判決の原文を読んでもみるのも良いでしょう。

裁判所ウェブサイト https://www.courts.go.jp/app/hanrei_jp/search1



新聞 法律新聞

判決全集 大審院判決全集

判時 判例時報

判タ 判例タイムズ

民集 最高裁判所(大審院)民事判例集

下民 下級裁判所民事裁判例集

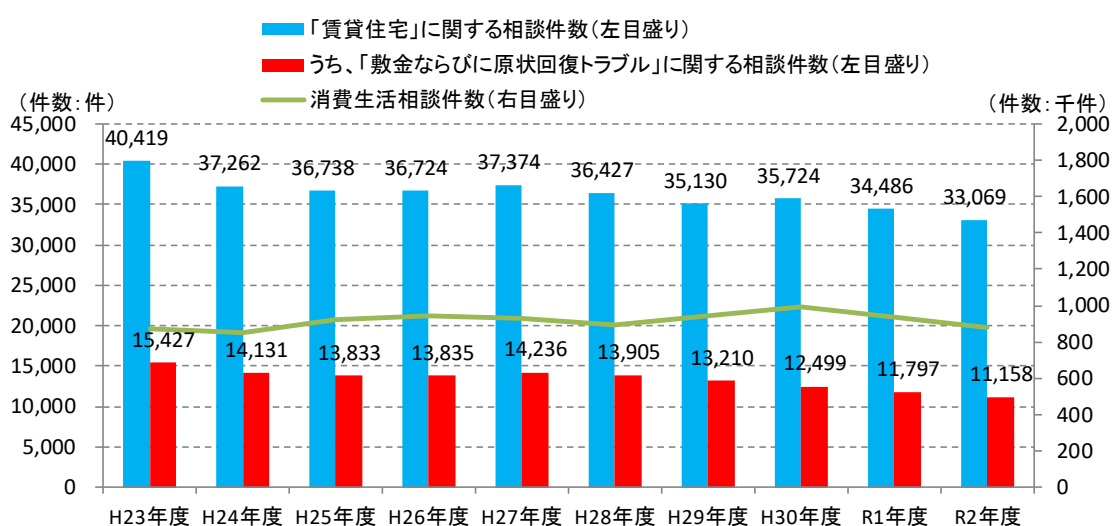
序. 相談・トラブル事例の現況

本書の作成に先立ち、民間賃貸住宅に関する相談・トラブル件数の動向、相談内容の概要等、相談・トラブル事例の現況についての分析を行いました。その概要をご紹介します。

①相談件数の推移

独立行政法人国民生活センターの消費生活相談データベース(PIO-NET)によると、「賃貸住宅」に関する相談が、年間3～4万件程度寄せられています。そのうち、「敷金ならびに原状回復トラブル」に関する相談が年間1～1.5万件と3割程度を占めています。

PIO-NETに寄せられた「賃貸住宅」に関する相談件数の推移



出典：独立行政法人国民生活センターが運営するPIO-NETに、2021年3月31日までに登録されたデータを基に、国土交通省にて作成

※ PIO-NET(パイオネット：全国消費生活情報ネットワークシステム)：国民生活センターと全国の消費生活センター等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する相談情報を蓄積しているデータベース

※ 「消費生活相談件数」は、国民生活センターと全国の消費生活センター等で受け付けた相談の件数(消費生活センター等からの経由相談を除く)

※ 「賃貸住宅」は、「賃貸アパート・マンション」、「借家」及び「間借り」に関する相談を合計したもの

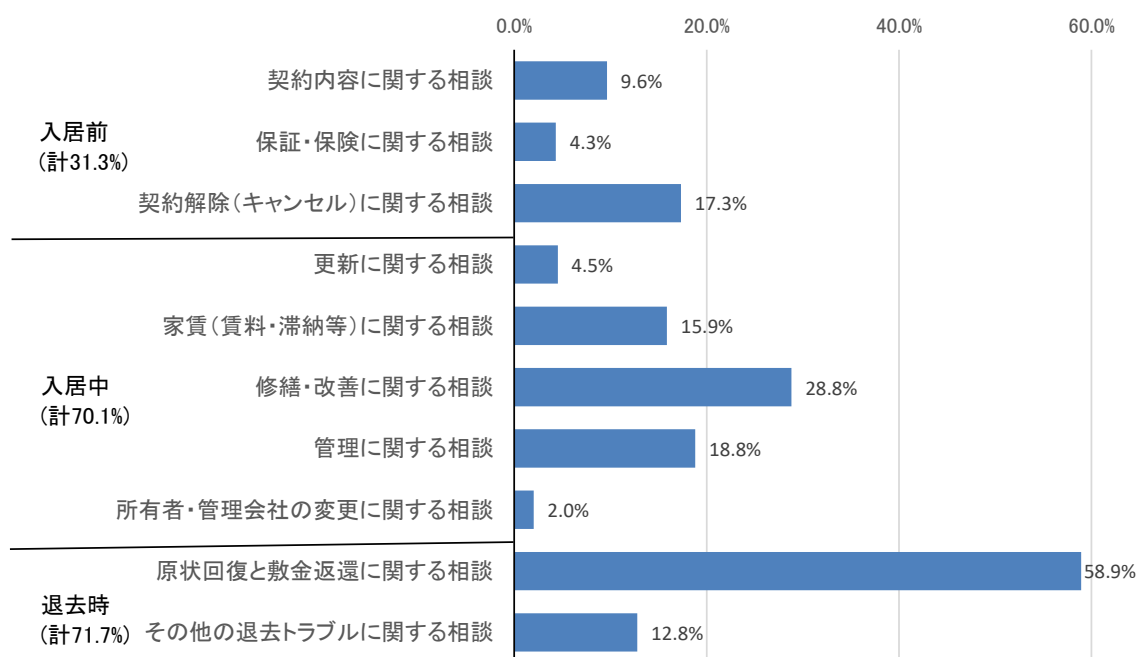
②相談内容の概要

以下は、国土交通省補助事業で実施した「民間賃貸住宅を巡るトラブル相談対応研修会(2018)」、「賃貸住宅の賃貸借関係をめぐるトラブル相談対応研修会(2019～2021)」の参加者(消費生活センター相談員、不動産事業者、地方公共団体職員等)を対象に実施したアンケート結果です。

相談者から日頃受ける相談のうち、最も多い相談二つについての回答結果となっています。その内訳は、「原状回復と敷金返還に関する相談」が最も多く58.9%となっています。この他、「修繕・改善に関する相談」(28.8%)、「管理に関する相談」(18.8%)、「契約解除(キャンセル)に関する相談」(17.3%)、「家賃(賃料・滞納等)に関する相談」(15.9%)等が多くなっています。

いずれの相談項目についても、一定の相談が寄せられており、本書では、各相談項目について、相談件数が多く主な相談と考えられるものについて想定質問を作成し、各質問への対応例を示しています。

相談段階別にみた相談件数の内訳



Ⅰ. 借主からの質問

第1章 入居前

1. 契約

①契約の締結

Q1. 契約に当たって留意する点

賃貸住宅を契約するに当たって、注意することはありますか。

- A. 住宅の賃貸借契約は、貸主と借主の合意により、自由に定めることができる「契約自由の原則」に基づくものとなります。契約を結ぶ前に、契約内容を十分に確認し、納得した上で契約することが大切です。

■解説

契約締結前の確認として、現実に賃貸物件を見て、契約書を読んで、理解し、納得することが重要になります。オンライン内見のみで契約し、入居後に室内の色合いが思っていたものと異なるなどの理由でトラブルになるケースもあるようです。契約を締結する前に現地で内見することが重要です。

国土交通省では、賃貸住宅標準契約書という民間賃貸住宅における賃貸借契約書のひな型を定めています(Q2.「賃貸住宅標準契約書」(p5)を参照ください。)

また、国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」には、トラブルを未然に防止するため、契約締結時、入居時に、原状回復などの契約条件等を、当事者双方がよく確認し、納得することが有効であると考えられると記載されています(第3章1. ①Q3.「原状回復ガイドライン」(p78)を参照ください。)。入居の前に、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に示されている「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト(例)」などを使ってチェックを行うと良いでしょう(参考資料「4.入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト(例)」)。契約書や重要事項説明書等については、トラブルが発生してしまった場合に重要な資料となりますので、退去するまで大切に保管するようにしましょう。

万が一、トラブルが発生したと感じた際には、契約書や重要事項説明書等の他、トラブルの原因となっている事態を客観的に第三者に対して説明できるようにするため、領収書等の証跡や、写真、貸主や管理会社とのやり取りが分かる書類や録音等、証拠となるものを集めるようにすると良いでしょう。

新しいお部屋で新生活！「賃貸借契約」を理解して、トラブルを防ごう！！

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20220303_1_1f.pdf



Q1-1. プロパンガス(LPガス)の住宅の契約

今までは都市ガスの住宅に住んでいましたが、契約予定の住宅はプロパンガス(LPガス)を使用しています。契約するにあたって注意することはありますか。

- A.** プロパンガス(LPガス)料金の情報を不動産仲介会社などから入手し、料金に納得した上で契約することが大切です。また、希望により他のプロパンガス会社に変更が可能なか、契約前に確認しておくとい良いでしょう。

■解説

プロパンガス(LPガス)は料金が都市ガスに比べ高くなる傾向があります。また、賃貸住宅の場合、入居前に借主がその物件のプロパンガス料金を知る機会がない場合には、入居後に認知したプロパンガス料金を受け入れざるを得ないという状況であるため、高い料金を請求された借主とのトラブルになることがあります。

このため、国土交通省では、経済産業省及び関係業界との連携によって、賃貸住宅への入居前の借主に対し、事前にプロパンガス料金の内訳などの情報を提示する取り組みを実施しているところです。参考¹

賃貸借契約を結ぶ前に、不動産仲介会社にプロパンガス料金を確認してもらい、提示された料金の内訳を十分に確認し、納得した上で契約を結ぶようにしましょう。また、集合住宅では1棟の建物に対して一つのガス会社が建物所有者と契約を締結することが多く、建物の構造上、個々の借主が別のガス会社と契約することが困難な場合もあるようです。この点も、事前に確認すると良いでしょう。

Q1-1.「光熱費」(p44)も参照ください。

集合賃貸住宅におけるLPガス料金の透明化

https://www.enecho.meti.go.jp/category/resources_and_fuel/distribution/lpgass_chintai/index.html



参考¹: 令和3年6月1日に、経済産業省資源エネルギー庁からはガス事業者団体に対し、国土交通省からは賃貸住宅・不動産関係団体に対し、プロパンガス料金の内訳などの情報を適切に関係者に提供するよう依頼しています。

Q2. 賃貸住宅標準契約書

賃貸住宅標準契約書とはなんですか。

A. 国土交通省が作成した民間賃貸住宅における賃貸借契約書のひな形です。

■解説

賃貸住宅標準契約書とは、建設大臣(当時)の諮問機関である住宅宅地審議会で作成され、答申された、民間賃貸住宅における賃貸借契約書のひな型です。

住宅の賃貸借契約そのものは、貸主と借主の合意により、自由に定めることができる「契約自由の原則」に基づくものであり、必ずしも賃貸住宅標準契約書と全く同じ契約の締結を強制するものではありませんが、このような標準的な契約書と大きく異なる記載がある場合には内容についてよく確認し、不明点や疑問点があれば、先方に確認する等の対応を行うと良いと思われます。

なお、賃貸住宅標準契約書等の一般的な契約書に書かれていない事項であっても、法令に違反するものであったり、公序良俗に反するような内容であったりしなければ、契約書の内容とすることが可能です。このように当事者が特に約束した契約、又は特に条件を付した契約のことを「特約」と呼ぶことが一般的です。本書においても、当事者の意思によって契約書に盛り込まれている条項ないし条件のことを広義に「特約」と呼びます。

なお、「賃貸住宅標準契約書」については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の見直し等その後の状況を踏まえた改訂版が平成24年2月に、民法改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加を踏まえた、「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版・家賃債務保証業者型)」、「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版・連帯保証人型)」が平成30年3月に公表されています。

『賃貸住宅標準契約書』について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html



Q3. 契約手続きの電子化

遠方からの引越しのため、契約手続きで不動産仲介会社を訪れることが困難です。オンラインで契約手続きをすることはできますか。

- A. オンラインでの契約が可能かどうかは不動産仲介会社によって対応が異なりますので、あらかじめ不動産仲介会社に確認する必要があります。

■解説

賃貸借契約については平成29年10月より、売買契約については令和3年3月末より、テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明が可能となっています。

また、令和4年5月までに施行される宅地建物取引業法の書面規定改正により、借主等の承諾を得たうえで、重要事項説明書や契約締結時書面を電子書面で提供することも可能となります(同改正により、重要事項説明書や契約締結時書面を書面で交付する場合における宅地建物取引士の押印も不要となります。)

ITを活用した重要事項説明実施マニュアル

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html



宅建業法にかかるITを活用した重要事項説明等に関する取組み

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html



Q4. セーフティネット登録住宅

高齢者や障害者、子育て世帯であることを理由に賃貸住宅への入居を断られました。高齢者等でも入居できる住宅はありますか。

- A. 高齢者や障害者、子育て世帯をはじめとした住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット登録住宅)の登録制度があります。セーフティネット登録住宅は、「セーフティネット住宅情報提供システム」で検索することができます。

■解説

セーフティネット登録住宅とは、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市に登録された賃貸住宅で、都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々に広く提供しています。セーフティネット登録住宅の情報はセーフティネット住宅情報提供システムに掲載されています。

また、住宅確保要配慮者の方の住まい探しに当たっては、居住支援協議会や居住支援法人が住宅情報の提供・相談、家賃債務保証の提供等を行っています。

セーフティネット住宅情報提供システム

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>



住宅セーフティネット制度について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html



②契約時の一時金(敷金・礼金・仲介手数料等)

Q1. 敷金

賃貸借契約締結に当たって、敷金を支払う義務はありますか。

- A. 敷金の預け入れが契約条件となっている場合には、支払いが必要と考えられません。

■解説

(1) 意義

「敷金(「保証金」と呼ばれる場合もあります)」とは、借主の賃料の滞納や、不注意による賃借物に対する損傷・破損等に対する費用等、賃貸借契約から生じる一切の債務を担保するためのものと考えられています(民法622条の2 第1項も同旨)。

したがって、明渡しの際に、借主の債務を支払った残りは返金されると考えられます。また、貸主は借主に家賃滞納等があった場合に、敷金を債務の弁済に充当することができますが、借主は家賃滞納分に敷金を充当することを請求することはできません(同条 第2項)。

なお、本定義以外のものを「敷金」と名付けている場合もありますので、契約に当たっては、その内容を十分確認してください(Q2. 「その他の一時金」(p10)も参照ください。)

(2) 支払義務

契約は、貸主と借主の合意が原則となります。敷金は、全国的に行われている慣習となっており、国土交通省「賃貸住宅標準契約書」においても、敷金は本条の中で規定しています。

敷金の預け入れを貸主が賃貸借契約成立の条件として提示した場合には、当該貸主と契約するためには敷金を預け入れる必要があることとなります。

<参考>

(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交付するものとする。

2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求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、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第15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、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。

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。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

Q1-1. 敷金の支払い

賃貸住宅を契約しようとしたら、敷金として家賃2ヶ月分を預けるようにと言われました。預けなければならないものですか。

- A. 敷金は全国的に行われている慣習であり、契約条件となっている場合には、支払う必要があります。

■解説

Q1の通りです。

なお、敷金の金額は地域の慣習により、さまざまです。

Q2. その他の一時金

賃貸借契約締結に当たって、敷金以外の一時金（礼金等）を支払う義務はありますか。

- A. 敷金以外の一時金は、地域の慣習として行われており、様々な名称や金額のものがあります。それらの一時金の支払いが契約条件となっており、これを合意した場合には、支払う必要があります。

■解説

契約時の一時金のあり方は各地域で様々ですが、大きく3つのパターンに分けられるとされています。()内は多くみられる名称です。

- ①明渡し時に、借主の債務不履行がない限り、全額、借主に返金されるもの(敷金)
- ②後日、借主に返還しないもの(礼金、権利金等)
- ③明渡し時に、借主の債務のいかんにかかわらず一定の額を控除し(償却、敷引)、さらに借主の債務不履行があった場合はその債務額を控除した上で返還するもの(敷金、保証金)

※敷金等を返還しない旨の特約(参考²)の有効性について、裁判例は分かれていましたが、平成23年3月に出生された最高裁判例は、居住用建物の賃貸借契約における敷金(保証金)の一部を償却する条項(敷引特約)の有効性について判断しており、注目されています(内容についてはQ2-2.「敷金の一部を返還しない旨の特約」(p12)を参照ください。)

いずれの場合においても、その内容をよく理解し、契約を締結することが大切であるといえます。

参考²:このような特約は「敷引特約」として西日本に多くみられると言われていました。

Q2-1. 礼金

賃貸住宅を契約しようとしたら、敷金のほかに礼金として家賃の2ヶ月分を払うようにと言われました。支払わなければならないものですか。

- A. 契約条件となっており、これを合意した場合には、原則として支払う必要があります。

■解説

礼金の授受は長年の慣習として行われていることが多く、通常は、入居の際のお礼として支払われていると考えるのが一般的です(北海道では他の地域に比べて、礼金が慣習として浸透していないようです)。参考³、参考⁴

支払金額や内容について、十分に理解し、契約を締結することが大切です。参考⁵

参考³: 賃貸住宅管理会社が礼金を徴収する主な理由 (有効回答 138社、複数回答)

「損耗を補修するための財源」39.1%、「長年の慣習」18.8%

「一時金収入として見込んでいる」18.1%

資料)国土交通省住宅局(令和3年10月)「民間賃貸住宅の賃貸借関係を巡るトラブル等に関するアンケート調査」

参考⁴: 典型的な賃料帯の賃貸借契約における礼金の相場 (有効回答 217社)

全国:全体の61.1%が徴収しており、平均額は「月額賃料の1.1ヶ月分」

東京:全体の86.0%が徴収しており、平均額は「月額賃料の1.0ヶ月分」

大阪:全体の76.9%が徴収しており、平均額は「月額賃料の1.3ヶ月分」

資料)国土交通省住宅局(令和3年10月)「民間賃貸住宅の賃貸借関係を巡るトラブル等に関するアンケート調査」

参考⁵: 礼金の有効性が争われた事案において、京都地方裁判所判決(平成20年9月30日裁判所ウェブサイト)は、「賃貸人にとっては、賃貸物件を使用収益させることによる対価として、賃借人にとっては、賃貸物件を使用収益するに当たり必要となる経済的負担として、それぞれ把握されている金員であるから、このような当事者の意思を合理的に解釈すると、礼金は、賃貸人が賃貸物件を賃借人に使用収益させる対価として、賃貸借契約締結時に賃借人から受領する金員、すなわち、賃料の一部前払としての性質を有する」と判示しています。そこで、「礼金や苦情が信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるような事情は認められない」ため、消費者契約法10条に反し無効であるとはいえないとしています。

Q2-2. 敷金の一部を返還しない旨の特約

契約時に敷金を2ヶ月分、支払いました。退去時に1ヶ月分は必ず差し引かれ、残りの1ヶ月分から修繕が必要となった場合の経費を控除し、残りを返金すると言われましたが、自分が特に破損等しなかった場合でも、全額返金してもらえないものですか。

- A. 各地域の慣習によって、敷金から一定金額を控除する特約がある場合もあり(例えば償却特約や敷引特約と呼ばれることもあります)、原則的には有効であると解されています。

■解説

これまでは特約自体に違法性がある訳ではなく、当該契約の有効性について下級裁判例の判断は分かれていました。参考⁶

しかし、平成23年3月に出された最高裁判例は、居住用建物の賃貸借契約における敷金(保証金)の一部を償却する条項(敷引特約)の有効性について、建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合は、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効となるという規範を示しつつ、契約締結から明渡しまでの経過年数に応じて18万円ないし34万円を本件保証金から控除するという本判例で問題となった特約について、敷引金の額が契約の経過年数や本件建物の場所、専有面積等に照らし、本件建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額を大きく超えるものとは言えないと判示した点で注目されています。参考⁷ 本判例の判断に照らせば、上記のように1ヶ月分程度の敷引を定めた特約であれば、特約自体は有効であると解されることになると考えられます。

参考⁶:敷引特約を有効と認めた裁判例として、大阪地方裁判所判決平成7年2月27日、神戸地方裁判所判決平成7年8月8日(判時1542号94頁)、大阪地方裁判所判決平成17年4月20日(同判決は、敷引額が適正額の範囲内では当該特約は有効であり、その適正額を超える部分については無効となると判示しています)等。一方、敷引特約を無効としたものとして、神戸地方裁判所判決平成17年7月14日(判時1901号87頁)、京都地方裁判所判決平成19年4月20日裁判所ウェブサイト等があります。

参考⁷:最高裁判所第1小法廷判決平成23年3月24日民集65巻2号903頁。事案の概要と判決の要旨については参考資料「10.最近の最高裁判例 4) 事例3」(p164)を参照ください。

Q3. 仲介手数料

不動産仲介会社の仲介により賃貸借契約を締結した場合、仲介手数料を支払う義務はありますか。

- A. 賃貸借契約が成立した場合には、事前に媒介契約にて合意した内容に基づき、貸主・借主の双方あるいは一方から、不動産仲介会社に対して成功報酬として仲介手数料を支払う必要があります。

■解説

(1) 意義

「仲介手数料」とは、不動産仲介会社を通して物件の賃貸借契約を締結した場合に、契約を仲介した不動産仲介会社に支払う手数料(報酬)のことです。

(2) 支払義務

不動産の賃貸借の仲介では、賃貸借契約が成立したときに不動産仲介会社の仲介手数料の請求権が発生するので(いわゆる「成功報酬」、賃貸借契約が成立した場合には、事前に媒介契約にて合意した内容に基づき、契約当事者(貸主・借主双方又は一方)は仲介手数料を支払う必要があります。

(3) 金額の妥当性

仲介手数料の額については、宅地建物取引業法(以下、「宅建業法」という)46条1項を受けた国土交通大臣の告示が上限を定めています。

居住用建物の賃貸借契約の媒介の場合、不動産仲介会社は貸主・借主の双方からそれぞれ賃料の0.55ヶ月分以内の報酬を受けることができます。ただし、依頼者の承諾がある場合には、合計額が賃料の1.1ヶ月分を超えない範囲で、貸主・借主から賃料の0.55ヶ月分以上の報酬を受領することもできますが、あくまで「媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている」ことが必要です。

例えば、貸主・借主双方が折半して0.55ヶ月分ずつ負担することもありますし、貸主・借主が合意すれば、借主が賃料の1ヶ月分、貸主が賃料の0.1ヶ月分の仲介手数料を支払うことも可能です。

なお、仲介手数料は家賃等と異なり、消費税がかかります。そのため、令和元年10月1日時点で、仲介手数料の上限は賃料1ヶ月分+消費税10%で賃料の1.1ヶ月分となっています。

③家賃支払い

Q1. 家賃支払いの開始時期

入居前に家賃の支払義務は発生するものですか。

A. 基本的には契約期間の開始日から支払義務が生じると考えられます。

■解説

賃料とは、物件を使用・収益することの対価として支払うものであり、物件が入居可能な状態になっていれば、契約開始日から支払義務は生じると考えられます。なお、物件にまだ前入居者がいたり、リフォームやリノベーションの前であったりする等、入居できる状態にない場合は、入居が可能となる日を始期とすると良いでしょう。

<参考>

(頭書)

(2) 契約期間

始期	年 月 日から	年 月間
終期	年 月 日まで	

[賃貸住宅標準契約書 作成にあたっての注意点]

「始期」: 契約を締結する日と入居が可能となる日とが異なる場合には、入居が可能となる日を記入してください。

資料) 国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

Q1-1. 入居前の家賃支払い

気に入った物件があり、契約したら、翌日を契約始期とされ、賃料を払うように言われました。すぐには引っ越しの手配もできないし、自分の事情ですぐに入居することができません。入居していないのに、家賃を支払わなければならないものですか。

A. 基本的には、物件が入居可能な状態である場合、現実の入居の有無にかかわらず、契約日以降は家賃の支払義務が生じます。事情を説明し、始期について相談してみる余地はあると思われませんが、支払いを求められれば基本的に支払義務はあると考えられます。

■解説

Q1の通りです。

Q2. 家賃支払方法の指定

賃貸借契約締結に当たって、家賃の支払方法を指定されました。従う義務はありますか。

- A. 賃貸借契約はあくまでも貸主と借主の合意が原則となります。契約条件となっている場合、当該物件の賃貸借契約を締結するためには、その家賃の支払方法に従わなければならないと考えられます。

■解説

家賃の支払方法は、賃貸借契約の履行方法についての当事者の合意となり、契約自由の原則によって、債務の履行方法に関する合意も有効であると考えられます。

したがって、現金持参、口座振込みといった家賃の支払方法に関して合意をしている場合は、当該方法に拘束されます。

Q2-1. クレジットカードによる家賃支払い

入居するためには、クレジットカードを申し込み、そのクレジットカード払いでしか家賃支払いを受け付けられないと言われました。必ずクレジットカードに加入する必要がありますか。また、カード手数料を負担しなければならないものですか。

- A. 賃貸借契約はあくまでも貸主と借主の合意が原則となります。契約条件となっている場合、当該物件の賃貸借契約を締結するためには、クレジットカードに申し込み、その手数料は、賃料債務支払のための費用として借主が負担しなければならないと考えられます。

■解説

Q2の通りです。

手数料について、債務の弁済のための費用は、特段の意思表示がない限り債務者が負担することとなります(民法485条)。したがって、カード手数料についても、借主が負担しなければならないと考えられます。なお銀行振込による場合であっても、振込手数料は借主負担となっていることが一般的です。

クレジットカード払いが契約条件になっている場合には、特定のカードを指定される場合と、すでに所有しているクレジットカードを使える場合があります。後者の場合には、家賃支払いとその他の支出が混ざることになりますので、支払い口座の残高の管理に注意する必要があります。また、クレジットカードは、一度でも引き落としができないことがあると、その後の信用取引に影響が出る可能性がありますので、支払方法としてクレジットカードが条件となっている物件を選ぶ場合には、その点もよく理解したうえで、契約することが重要です。

④保証

Q1. 連帯保証人

賃貸借契約の締結に当たって、連帯保証人を立てる必要はありますか。

- A. 連帯保証人を求めることは実務上広く行われており、借主が連帯保証人を立てることが契約条件となっている場合には、連帯保証人を立てる必要があります。

■解説

賃貸借契約から生じる借主の債務を担保するものの1つとして敷金がありますが、連帯保証人も借主の債務(例えば家賃支払債務、何らかの故意過失による損害の賠償支払債務等)を貸主が担保するための手段として理解されています。連帯保証人は、借主本人と同等の責任を負うものですが(民法446条、447条、454条、458条等)、個人根保証契約にあたるものであり、極度額を限度として、責任を負います(同法465条の2)。参考⁸ ただし、改正民法が適用されない保証契約においては、極度額の定めは存在しないため、責任を負う債務の額に上限はありません。

なお、似たものとして「保証人」があります。保証人は連帯保証人と異なり、以下の2つの権利を有しています。

- ①保証債務の履行を求められた時は、貸主はまず借主に履行せよと主張し、貸主がそれをしない間は保証債務の履行を拒否できる権利(同法452条)
- ②貸主がとりあえずは借主に催告をした場合であっても、借主が債務を弁済するだけの資力があり、かつ、簡単に執行できる場合であれば、まず借主の財産に執行するよう要求し、貸主がそれを行わない間は履行を拒否できる権利(同法453条)

<参考>

(連帯保証人)

第17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。本契約が更新された場合においても、同様とする。

2 前項の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。

4 丙の請求があった時は、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版・連帯保証人型)」

参考⁸: 典型的な賃料帯の賃貸借契約における極度額の相場 (有効回答 160社)

「月額賃料の24ヶ月分」が56.3%と最も高い。平均額は全国で「月額賃料の18.6ヶ月分」

極度額を定額で定める事例も見られ(有効回答 15社)、「100万円」が40.0%と最も高く、「300万円」、「500万円」が13.3%と続いている。

資料)国土交通省住宅局(令和3年10月)「民間賃貸住宅の賃貸借関係を巡るトラブル等に関するアンケート調査」

<参考>

「極度額に関する参考資料」(平成30年3月公表)

<https://www.mlit.go.jp/common/001227824.pdf>



Q1-1. 成人に対する連帯保証人

大学を卒業して22歳になる娘が就職し、家を出て賃貸アパートを契約しようとしたら、連帯保証人が必要であると言われました。成人し就職もして、自立している娘に連帯保証人は必要なものですか。

- A. 借主が成人しているかどうかにかかわらず、連帯保証人を立てることが契約条件となっている場合、連帯保証人を立てる必要があります。

■解説

Q1の通りです。

連帯保証人は借主が未成年者であるから求められるものではなく、賃貸借契約に基づく借主の債務を保証するために求められるのが通常です。そのため、借主が成人しているかどうかは関係ありません。参考⁹

なお、未成年者の場合、法定代理人の同意を得ることが必要となり(民法5条1項本文)、同意がない場合には取り消すことが可能(同条2項)となるため、連帯保証人とは別の問題として、両親(同法818条)等による同意や追認が求められると考えられます。

参考⁹:民法4条の改正により、令和4年4月1日より成年年齢は18歳となります。

Q2. 保証会社との契約

賃貸借契約の締結に当たって、保証会社と契約することが条件であると言われました。保証会社との契約は必要ですか。

- A. 保証会社との家賃債務保証委託契約が契約締結の条件となっている場合、保証会社との契約は必要であると考えられます。

■解説

「(家賃債務)保証会社」とは、一般に借主の債務を保証する会社です。近年、連帯保証人を確保することが難しいことも増えてきているため、利用するケースがあります。このため、国土交通省においても、家賃債務保証の業務の適正化を図るために、家賃債務保証業者登録制度を創設し、登録業者の情報を公表しています。

保証会社と契約することにより、保証会社が保証債務を引き受け、かわりに借主は保証会社に対して保証料を支払うことになります。

家賃滞納が発生した場合は、保証会社が貸主へ滞納家賃を立て替えて支払います。したがって、借主は、保証会社から滞納家賃の支払請求(求償)を受けることになります。

連帯保証人にかわって保証債務を引き受けますので、保証会社と契約している場合には、連帯保証人は不要とされることが比較的多いようです。

<参考>

(家賃債務保証業者の提供する保証)

第17条 頭書(6)に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版家賃債務保証業者型)」

Q2-1. 連帯保証人を立てた上での保証会社との契約

気に入った物件で契約しようとしたら、連帯保証人を立て、さらに保証会社と契約しなくてはならないと言われました。従う必要はありますか。

- A. 賃貸借契約はあくまでも貸主と借主の合意が原則となります。契約条件として示されている場合、当該物件を賃貸借契約するためには、保証会社と契約する必要があると考えられます。

■解説

貸主がリスク低減のため、連帯保証人がいる場合でも保証会社の保証を条件とする賃貸物件もあるようです。

⑤保険加入

Q1. 保険への加入義務

賃貸借契約の締結に当たって、住宅総合保険や、火災保険、借家人賠償責任保険への加入を求められることがあると聞きます。加入する義務はありますか。

A. 保険の加入が契約条件となっている場合には加入する必要があると考えられます。

■解説

法令によって強制されているものではありませんが、契約条件として保険への加入が義務づけられている場合、原則としてこれを受け入れることを前提に契約を締結することになります。

多くの場合、加入が義務づけられているのは、住宅総合保険であり、貸主の所有物である建物のほか、借主の所有物である家財に対しても補償されることが多いと考えられます。また、火災や水害の場合の補償だけでなく、借主が自らの瑕疵で水漏れ事故をおこしてしまった場合の補償や、その事故によって隣人や貸主に損害を与えた場合の損害賠償補償等が含まれることも多いです。保険の内容をよく理解し、加入すると良いと考えられます。

Q1-1. 保険の種類を選択

息子が大学に入学する際に加入した共済保険は、火災や個人賠償にも対応できますが、部屋を借りるには、不動産仲介会社が指定する保険会社の住宅総合保険に加入しなければならないと言われました。従わなければならないですか。

A. 契約条件になっている場合には、基本的に、保険に加入する必要があると考えられます。すでに保険に加入している場合には、加入している共済保険の内容と、指定された保険の内容を十分に比較した上で、指定された保険への加入の必要性について不動産仲介会社と相談するのが良いと考えられます。

■解説

Q1の通り、契約条件として保険への加入が義務づけられている場合、原則としてこれを受け入れることを前提に契約を締結することになります。最終的に契約は貸主、借主の合意によると考えられます。

⑥重要事項説明

Q1. 重要事項説明義務

不動産仲介会社が行った説明と物件の状態が全く異なっていました。不動産仲介会社に責任はないのでしょうか。

- A. 不動産仲介会社は、宅地建物取引業者として、借主になろうとする者に対して重要事項を説明する義務を宅建業法上負っています。これに違反する行為は、行政処分の対象となる可能性があるほか、事情によっては損害賠償責任を負ったり、悪質な場合には刑事罰が科せられたりする可能性もあります。

■解説

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法35条1項の規定により、宅地建物の売買・貸借の当業者に対して重要事項の説明をする義務を負っています(非対面でのITを活用した重要事項説明も可能です)。具体的には、少なくとも同法35条1項の1号から14号に掲げる事項について記載した書面を作成し、宅地建物取引士が記名・押印(同条5項)のうえ交付し、説明することが必要とされています(Q3.「契約手続きの電子化」(p6)も参照ください。)

このほか、同法47条1項1号では、その他にも、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの等について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は禁じられています。

宅建業者がかかる義務に違反した場合には、宅建業法上、指示処分や1年以内の業務停止処分等の行政処分(同法65条)、情状が特に重い場合には免許の取消処分(同法66条)がなされることがあります。また、重要な事実を故意に告げなかった場合には、2年以下の懲役又は300万円以下の罰金(同法79条の2)の対象となります。

なお、不当景品類及び不当表示防止法4条1項(不当な表示の禁止)に該当する場合、内閣総理大臣より当該事業者に対し、措置命令(同法7条)等の行政処分がなされる可能性があります。

第3章2.「③入居条件の不履行による解約」(p92)も参照ください。

参考 広告や表示に関する法令等

- 宅地建物取引業法32条(誇大広告等の禁止)、47条1号(業務に関する禁止事項)に該当する場合、罰則が科される可能性があります(同法79条の2、81条1号)。
- 不当景品類及び不当表示防止法4条1項(不当な表示の禁止)に該当する場合、内閣総理大臣より当該事業者に対し、措置命令(同法7条)等の行政処分がなされる可能性があります。
- 不動産公正取引協議会連合会に属している不動産業者の場合、不動産の表示に関する公正競争規約23条「物件の形質(24) 宅地、建物、これらに付属する施設、造成工事、建築工事等に関する等級その他の規格・格付けについて、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示」に該当する場合、不動産公正取引協議会連合会の公正取引協議会より罰則が科される可能性があります(同規約27条1項)。

Q1-1. 不動産広告掲載事項の不設置

不動産仲介会社のチラシに、IHクッキングヒーター設置と記載してありました。火災が怖いため、IHクッキングヒーターにこだわって物件を探しており、入居を決めましたが、実際にはガスコンロでした。どうすれば良いですか。

- A. 不動産仲介会社の説明義務違反となる可能性があります。また、「IHクッキングヒーター」が備え付けられていることが借主にとってどのような意義を有していたかによって債務不履行による解除や損害賠償、消費者契約法に基づく取消等が考えられますから、よく事実関係や経緯を確認すると良いでしょう。

■解説

(1) 宅地建物取引法上の説明義務

Q1の通りです。

(2) 不実の告知について

借主としてどのような対応を取ることができるかを検討するに際し、借主が賃貸借契約時にどこまでIHにこだわっていることを伝えたか(IHの物件でないと契約しなかったのか等)、きちんと不動産仲介業者に伝わっていることを確認したか、物件説明の際にきちんと確認したか、どういう形の書面を貰ったか等、事実関係や経緯を確認する必要があります。仮に「IHクッキングヒーター」つきの部屋を紹介することが不動産仲介会社の債務となっていた場合には、債務不履行に基づく解除(民法541条)や損害賠償請求(同法415条)を行うことも考えられます。逆にチラシに小さく表示があるのみであったり、他の設備と並んでIHクッキングヒーターの記載があったりした場合で、相談者から不動産仲介者に対してIHクッキングヒーターについて何ら言及がなかったような場合にまで、債務不履行責任が問えるかについては判断が分かれるものと思われます。

なお、貸主が「IHクッキングヒーター」が備え付けられていないにもかかわらず、これと異なる事実を告げて賃貸借契約を締結した場合には、借主は重要事項の不実の告知を理由として契約の取消を主張することが考えられます(消費者契約法4条1項1号)。

IHクッキングヒーターが備え付けられていないことが消費者契約法における「重要事項の不実の告知」(同号)に当たるかどうかは、ケースバイケースですが、例えば、IHクッキングヒーターであることを売りにしたチラシ等で契約をさせた場合であれば、業者側に問題があることが多いといえるでしょう。

2. 契約解除等

①入居前のキャンセル

Q1. 契約成立前のキャンセル

契約前ですが、キャンセルは可能ですか。

- A. 契約成立前であればキャンセルすることは問題ありません。ただし、いつの時点で契約が成立したと判断できるかは難しいことがありますので、まずは速やかにキャンセルしたい旨を貸主に申し出て、話し合う必要があると考えられます。

■解説

(1) 契約の成立の前後による違い

賃貸借契約による拘束力が生じ、契約で定めた事項を守る義務が生じるのは、契約が有効に成立した後です。契約が成立した後は、借主には家賃の支払義務等が発生し、解約あるいは解除しない限り契約関係からの離脱は原則として認められません。(契約成立後の解約については「第3章2. 「退去の告知等」(p88～)も参照ください。)

一方、契約が成立する前であれば当事者は拘束されないため、契約上の義務を負うことはありません。参考¹⁰

(2) 賃貸借契約の成立時期

賃貸借契約は、諾成契約(契約書面を作成しなくても、口頭で合意するだけで成立する契約)であり、双方が合意に至ったときに契約が成立しますが、実務では、不動産賃貸借の重要性に鑑みて、合意した内容を明らかにしておくために詳細な契約書面が作成されるのが通常です。

実際に契約交渉過程のいつの時点で双方の合意が成立したかについては、具体的な事情を基に個別に判断されます。参考¹¹

参考¹⁰: 契約が成立しなかった場合であっても、契約準備段階で、一方の当事者が相手方に対して契約が締結されるであろうという期待を与えている場合には、信義則上、期待を裏切らないように行為する義務を負うものとされています。そして、その義務に反して契約を不成立とした場合には、信頼を生じさせたことによる賠償責任を負担するとされています。

参考¹¹: 宅地建物取引業者が媒介した場合には、宅地建物取引業者は契約条項を記載した書面を作成して当事者に交付することが義務付けられています(宅建業法37条2項)ので、不動産仲介業者を介して賃貸借契約を締結した場合には、契約書が交付されます。

Q1-1. 申し込み後のキャンセル

息子の大学入学のため、賃貸住宅を借りようと、申込書に記入し、「申込金」として、1万円を支払いました。しかし、その後、地元の大学に合格したため、賃貸住宅を借りる必要がなくなりました。キャンセルは可能ですか。

- A. キャンセルできます。また、契約成立前に不動産業者から要求されて支払った申込金は、預かり金として返還を請求することができます。

■解説

賃貸借契約を申し込む際、不動産業者から、申込金あるいは頭金・預かり金・手付金等の名目で金員の支払いを要求される場合があります。

その場合、契約成立前に支払われた当該金員は、預かり金とみなされ、入居希望者がキャンセルする場合、不動産業者は預かり金を返還しなければなりません(宅建業法47条の2第3項、国土交通省令及び同法施行規則16条の12第2号)。

②契約後の契約解除

Q1. 契約締結後の契約解除

賃貸借契約後、契約期間終了前に借主の側から解約することができますか。

- A. 借主が契約上解約権を留保している場合は、契約に従って解約することができます。解約権が留保されていない場合は貸主と合意することが必要です。

■解説

(1) 解約権を留保している場合

解約権を留保している場合、特段の理由なく解約を申し出ることができます。

<参考>

(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。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

(2) 解約権を留保していない場合

解約権が留保されていない場合、一方の当事者からの勝手な契約の解消はできないこととなります。そこで、貸主に事情を説明し、契約を解消する合意を得ることになります。

Q1-1. 入居者都合による解約

賃貸住宅を契約したものの、まだ入居もしていなかったが、急な転勤が決まったため、解約したいが可能ですか。

- A. 解約できます。なお、契約成立後から解約までの家賃は支払う必要があります。

■解説

Q1の通りです。

Q2. 定期借家契約と契約解除

定期借家契約の物件について、契約後、解約できますか。

- A. 解約権留保の特約があれば特約により、また、特約がなくとも転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情により、借主が当該物件を使用することが困難となった場合は、解約申入れから1ヶ月後に解約できます。

■解説

(1) 定期借家契約の意義

定期借家契約(借地借家法38条)とは、契約で定めた期間の満了により、更新されることなく確定的に終了する賃貸借契約のことをいいます(通常の賃貸借契約では、正当の事由がない限り、貸主からの更新拒絶はできないとされています)。ただし、合意による再契約は可能です。

また、定期借家契約は、通常の賃貸借契約と異なり、意思の合致だけでは成立せず、書面が必要になるとともに(同条1項)、更新がなく終了することを書面で説明しなければならず(同条2項)、その書面は契約書とは別個の書面であることを要するとされています。参考¹²

(2) 原則

このように期間の定めのある契約である定期借家契約においては、解約権を留保する特約を定めている場合(民法618条)か、借地借家法38条5項の定める場合に解約が認められます。

解約権を留保する特約がある場合、特約によって借主からの解約を認めることができます。ただし、借地借家法38条5項よりも長い申入れ期間を設ける等、借主に不利な特約は無効となります(同条6項)。

借地借家法38条5項は、居住の用に供する建物でその床面積が200㎡未満のものについては、転勤、療養、親族の介護等、やむを得ない事情により借主が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難な場合には、1ヶ月前に申入れを行うことにより解約することができるとしています。

<参考>

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して少なくとも1ヶ月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1ヶ月分の賃料(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1月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。

資料)国土交通省「定期賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

参考¹²:最高裁第1小法廷判決平成24年9月13日民集66巻9号3263頁。事案の概要と判決の要旨については参考資料「10.最近の最高裁判例6)事例5」(p167)を参照ください。

Q2-1. 定期借家契約と契約解除

定期借家契約について2年間の契約をしていました。まだ入居2ヶ月ですが、突然、転勤が決まり引っ越すこととなったため、中途解約を申し入れましたが、2年間の定期契約であり、途中解約はできないと言われました。残り22ヶ月分の家賃を支払わねばならないのでしょうか。

- A. 借りた建物の床面積が200㎡未満である場合には、解約の申入れから1ヶ月後に解約できます。そのため、解約申入れから1ヶ月の賃料は支払う必要がありますが、その他の賃料を支払う必要はありません。

■解説

Q2の通りです。

たとえ中途解約を禁ずるような特約があったとしても、転勤というやむを得ない事情で、借主は当該物件を使用しないのであれば、解約できると考えられます。

第2章 入居中

1. 更新

①更新の定義

Q1. 更新の定義

賃貸借契約の期間満了時に行われる更新について、教えてください。

- A. 期間満了後に賃貸借契約を引き続き存続させるための手続きです。更新には当事者間の合意に基づく更新(合意更新)と、借地借家法の規定による更新(法定更新)があります。

■解説

(1)原則

期間を定めた賃貸借契約は、原則として期間満了時に終了しますが、借家契約の場合には終了に際して、以下の制約があります。

- ① 期間を1年未満とする建物の賃貸借は、原則として期間の定めがない賃貸借とみなされ(借地借家法29条1項)、貸主が解約申入れをしない限り契約は終了しません(民法617条1項)。解約申入れをする場合でも、さらに貸主及び借主が建物の使用を必要とする事情等を考慮し、解約することが正当と認められるだけの理由(正当事由)が必要です(借地借家法28条)。
- ② 期間が1年以上である建物の賃貸借を終了させる場合にも、更新をしない旨の通知をすること、及び更新をしないということが正当と認められるだけの理由(正当事由)があることが必要です(詳細は後述(3))。
- ③ 定期借家契約(借地借家法38条1項)の場合には、期間満了時に終了します。
- ④ 土地区画整理法等の法令、または当事者間の合意により取り壊す予定の建物の賃貸借については、取り壊す時に終了します(借地借家法39条1項)。

(2)合意更新

当事者間の合意に基づく合意更新には法的な制約はありません。借主と貸主の間で賃貸借契約の継続についての合意があれば、当事者の意思に基づいて継続します。

賃貸借契約の継続の合意に向けて、借主と貸主の間で協議がなされる場合、その協議内容には、更新後の契約条件の変更も含まれます。この協議が整わず、合意が成立しなかった場合、法定更新による更新が考えられます。

(3) 法定更新

貸主が契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に借主に対して更新をしない旨の通知または条件を変更しなければ更新をしない旨の通知を行っていない場合、通知を行っている場合でも更新をしないということが正当と認められるだけの理由(正当事由)がない場合は、当事者間の合意がなくとも同一の賃貸借契約が引き続き存続します(借地借家法26条1項)。ただし、契約期間については、期間の定めのない契約となります。

正当事由については、①借主の事情(借主が建物の使用を必要とする事情)、②貸主の事情(貸主が建物の使用を必要とする事情)、③建物の賃貸借に関する従前の経過、④建物の利用状況、⑤建物の現況、⑥立退料を総合的に考慮してその存否が判定されます。

Q1-1. 更新拒否

貸主から更新を拒否されました。住み続けたいが退去しなければならないのですか。

A. 法定更新の要件が満たされていれば、退去する必要はないと考えられます。

■解説

Q1の通りです。

Q1-2. 合意のない契約内容変更

ペットを飼いたかったのですが、ペット禁止でない物件を探し住んでいます。今回、更新となり、送られてきた新しい契約書を見たら、突然ペット禁止特約が追加されていました。住み続けることはできないのでしょうか。

A. 合意による更新は基本的には貸主と借主の合意の上となります。特約の追加について、説明を求め、よく話し合うことが大切であると考えられます。なお、法定更新は、賃貸期間を除き、従前の契約条件によることとなりますが、生活上のルールのことはよく話し合うことが大切です。

■解説

貸主から、契約条件変更の通知があり、借主がこれに応じるか、明確に拒絶しなかった場合には、提示された条件で賃貸借が更新されます。

更新は、貸主、借主の合意が原則となりますので、条件に応じたくない場合は、貸主とよく話し合う必要があります。

本件の場合、ペットの飼い方等で貸主や近隣住民等に迷惑をかけていないか等、よく事情を話し合い、今後の対応について相談することが大切であると考えられます。

②更新料

Q1. 更新料の支払義務

更新に当たって更新料の支払いを求められましたが、支払う義務はありますか。

- A. 更新料の支払義務については、これまで法的な見解が分かれていましたが、平成23年7月15日に最高裁判所による判決が出され、更新料支払条項の有効性については、特段の事情がない限り、有効であると判断されました。

■解説

「更新料」については、法令上根拠となる規定がなく、必ずしも全国的な慣習でもないことから、国土交通省の賃貸住宅標準契約書においては記載がありません。

更新料の法的な性質については、裁判所の判断も分かれていましたが、平成23年7月15日に出された最高裁判所判決では、更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎる等の特段の事情がない限り有効であるとの判断が示されました。参考¹³

法的な見解としては明確な判断が示されましたが、当該地域の慣習や更新料の相場と比べて著しく乖離していないか、更新料の支払以外の点について当事者にトラブルの原因がないか、といったことを考慮しつつ、貸主と相談をすることが重要であることに変わりはありません。どうしても折り合いが付かない場合には、調停等を申し立てることも考えられます。

参考¹³:最高裁第2小法廷判決平成23年7月15日民集65巻5号2269頁。事案の概要と判決の要旨については参考資料「10.最近の最高裁判例 5) 事例4」(p165)を参照ください。

2. 家賃

①家賃設定

Q1. 適正賃料

賃貸住宅の適正家賃というのはありますか。

- A. 賃貸借契約の賃料は当事者間の合意によって決定されるもので、法令上上限金額が定められている訳ではありません。

■解説

賃料は、当事者間の合意によって決定されるものであり、法定上の上限や標準賃料のような定めが存在する訳ではありません。

賃貸住宅の家賃は、一般的に、立地、部屋の広さ、間取り、設備、建築物の構造、日照・通風等の条件等によって決められていると考えられます。必要に応じて他の類似物件と比較する等して、当該物件における条件と賃料について納得して契約することが大切であると考えられます。

Q1-1. 隣人との家賃の差

賃貸マンションの隣の部屋がしばらく空いていました。最近、人が入ったので話をしたら、自分よりも家賃が安いことがわかりました。大家に自分の部屋も家賃を下げるよう請求することはできますか。

- A. 賃料は個々の契約ごとに決められるものですが、近傍同種の賃料に比較して賃料が不相当となった場合は、借主が貸主に対して値下げを請求できる場合もあると考えられます。

■解説

特約が無い、特約があっても貸主、借主の間で協議がまとまらない場合であって、それまでの賃料を維持することが貸主、借主間の賃貸借関係上、不相当になった場合には、借主は減額請求(借地借家法32条)ができます(賃料減額請求)。

賃料減額請求権が発生する場合として以下があげられます。

- ①税等の負担の減少
- ②土地や建物の価格の低下その他経済事情の変動
- ③近隣の同様の建物の賃借に比べて不相当となったとき

Q2. 値上がり幅に納得がいかない場合

貸主に大幅な賃料の増額を要求されており、どうしても納得できません。どうすれば良いですか。

- A. 貸主と借主が協議をする必要があります。協議によって合意することが望ましいですが、合意が得られない場合は、借地借家法、民事調停法に定められているとおり、調停を申し立てる必要があります。それでもまとまらなければ訴訟によって新賃料を決定することになります。

■解説

(1) 賃料改定特約

特約による賃料改定額が、時価相場から不相当であるとまではいえない賃料の増額の場合、借主はこれに応じる必要があります。

なお、賃料改定特約の中には一方的に値上げをするという内容のものもあるので、契約時によく特約を読んで契約することが望ましいでしょう。

<参考>

(賃料)

第4条 (略)

- 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相当となった場合
 - 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相当となった場合
 - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

(2) 賃料増額請求

特約が無いが、特約があっても貸主、借主の間で協議がまとまらない場合であって、それまでの賃料を維持することが貸主、借主間の賃貸借関係上、不相当になった場合には、貸主は増額請求(借地借家法32条)ができます。

賃料増額請求権が発生する場合

- ①租税等の負担の増加
- ②土地や建物の価格の上昇その他経済事情の変動
- ③近隣の同様の建物の賃借に比べて不相当となったとき
- ④以上の条件にあてはまり、一定期間賃料を増額しないという特約がない場合(同条1項但書)

(3) 賃料増減額請求権の行使

借地借家法32条では、賃料の増減額について、一方当事者が増減を一方的に請求することができます(この請求によって、適正な額で増減の効果が生じます。)、協議において他方当事者が同意すれ

ばその額に確定するとしています。しかし、他方当事者との協議が整わない場合には、まず、管轄裁判所に調停の申立てをする必要があります(調停前置主義、民事調停法24条の2第1項)。

なお、賃料について係争中であっても、借主は相当と認める額(借地借家法32条2項)の支払をする必要があります。全く賃料を支払わないと、家賃滞納として契約を解除されるおそれもありますから、貸主が受け取らない場合には、賃料を供託しておく必要があります。さらに、支払っていた賃料が決定された新賃料よりも不足している場合には、利息を付して支払わなければなりません。供託を行う場合、国家機関である供託所(法務局及び地方法務局またはこれらの支局等)に供託書を提出し、賃料を納入する必要があります。

Q2-1. 更新時の家賃の値上げ

契約更新時に賃料を4万円から6万円にすると値上げを告げられましたが、応じなければならぬですか。

- A.** 告げられた値上げ額に拘束力はありません。まずは協議をし、話し合いによる解決がつかなかった場合には、調停や訴訟において決定された適正な賃料を支払うこととなります。

■解説

Q2の通りです。

②家賃の滞納

Q1. 家賃滞納の場合の支払猶予

家賃を滞納しているが、どのくらい支払いを猶予してもらえますか。

- A. 家賃の滞納は契約上の基本的な義務に違反する行為であり、家賃滞納により借主との信頼関係が破壊されたといえる場合には、賃貸借契約が解除され明渡し請求を受ける場合があります。どの位の期間滞納したら信頼関係が破壊されるのかという点については、個別事情によりますので、一概にいえません。

■解説

信頼関係が破壊されたか否かは、賃料不払いの程度、賃料不払いに至る事情、過去の賃料支払状況、解除の意思表示後の借主の対応等を総合的に考慮して判断がなされています。

賃料不払いという債務不履行による解除のためには、債務不履行解除の一般原則を定めた民法541条が要求する、①相当の期間を定めた催告、②借主がその期間内に賃料の支払をしないこと、③解除の意思表示が必要です。

ただし、判例は、賃貸借契約が長期間継続する契約類型であることから、④貸主と借主の信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があることを借主が立証した場合には解除を認めないという、いわゆる「信頼関係破壊の法理」と言われる判例理論を確立させ、解除要件を厳格化しています。一方で、当事者の一方が相互の信頼関係を裏切って賃貸借の継続を著しく困難にするような背信行為があった場合には、催告なしに契約解除できるとして解除要件を緩和しています。

なお、改正民法では無催告解除が認められる場合の要件が明示されました(民法542条)。

Q1-1. 家賃滞納による即時退去特約

賃貸借契約書中に「家賃滞納があった場合には即時退去する」旨の条項があります。急に派遣契約が打ち切りとなり、初めて家賃滞納してしまいましたが、当該条項どおり即時退去しなくてはならないでしょうか。

- A. 家賃滞納等一定の場合に無催告解除を可能とする特約があった場合であっても、信頼関係が破壊されていない限り、催告が必要です。また、催告があっても、信頼関係が破壊されていないという特段の事情がある場合には、解除の効力が認められません。ただし、催告がなくても、まずは、速やかに支払いの意思を示すことが必要であると思われます。

■解説

滞納があった場合には、即時退去する旨の特約は、賃貸借契約書中に催告なしで解除できるといふいわゆる無催告解除の特約がある場合に当たります。

無催告解除特約に基づく無催告解除の有効性については、個々の事案ごとに、催告なしに解除しても不合理とは認められない事情が存在するかどうかで判断すべきとされています(最高裁第1小法廷判決昭和43年11月21日判時542号48頁)。

Q1-2. 家賃滞納の場合の分割払いの可否

既に滞納した家賃について、分割払いに応じてもらうことはできますか。

- A. 貸主に分割払いに応じる法律上の義務がある訳ではありません。貸主によく事情を話して相談することが大切であると考えられます。

■解説

本来は契約に定められた通り賃料を支払う必要があります。貸主に、滞納となった事情、支払う意思があり、分割払いであれば支払えることや(支払再開の見込みがあれば)支払再開の見込み等を説明し、十分に相談し、理解を得ることが大切であると考えられます。

新型コロナウイルス感染症下でも、管理業者等を通して貸主に相談することで家賃の猶予又は減免が認められたケースがあるようです。不測の事態には、まずは相談し誠実に対応することが大切です。

Q1-3. 遅延損害金の定め

契約書には家賃滞納の場合14.6%の遅延損害金が発生する旨の記載があります。支払義務はありますか。

A. 上記記載は家賃滞納の場合の遅延損害金の特約として有効です。また、消費者契約法上の遅延損害金の上限額にも抵触していないため、原則として支払う必要があります。

(1) 原則

賃料支払が遅れた場合には、貸主は借主に対して損害賠償請求権を有します(民法415条前段)。そして、賃料支払債務は金銭債務ですから、不可抗力であっても損害賠償義務を免れることはできません(同法419条3項)。

損害賠償の額については、特約が無い場合は、法定利率3%(同法404条)により計算した額になります。なお、法定利率は、法務省令で定めるところにより、3年を一期とし、一期ごとに変動します。特約がある場合には、その特約に従います(同法419条1項)。

(2) 消費者契約法

消費者契約法によれば、当事者間で説明の上合意がなされた場合であっても不合理な内容の契約条項はその有効性が認められないとされます。

建物賃借契約において、法人が貸主である場合や、個人が事業として又は事業のために貸主となる場合には、貸主は事業者にあたります。また、居住用に賃借する借主個人は消費者にあたります。そこで、消費者契約法が成立した平成13年4月1日以降に締結された建物賃借契約には同法の適用の可能性があります。

遅延損害金については、支払滞納額の14.6%という上限が定められており、それを超えた合意は無効となります(消費者契約法9条2号)。

参考:消費者契約法の適用について

(1)意義

消費者契約法は、消費者と事業者間の情報力・交渉力の格差を是正し、消費者契約における契約締結過程及び契約条項の適正を期すために平成13年4月に施行された法律です。

民法をはじめとする私法上の契約については、一般に、当事者間の合意さえあれば自由に契約を締結できるという契約自由の原則が妥当しています。もっとも、契約当事者が対等の立場にあって当事者の自由意思が働く状況で相互が交渉により契約内容を決定しうる場合にのみ意義がある原則です。

そこで、事業者が圧倒的な情報量及び交渉力を持ち、事業者が用意する定型的約款を用いることで条項の修正の余地さえ与えない状態で消費者に契約を締結させることも多い消費者契約においては、消費者保護のために契約自由の原則を修正し、消費者を保護することを目的として制定されたのが消費者契約法です。

(2)法の適用範囲

消費者契約法は、「消費者」と「事業者」との間の契約を対象とします。「消費者」とは、個人(事業としてまたは事業のために契約の当事者となるものを除く)をいい(同法2条1項)、「事業者」とは、法人その他の団体及び事業としてまたは事業のために契約の当事者となる場合における個人をいいます(同条2項)。

居住用の賃貸借契約の場合、法人が貸主である場合や、個人が事業として又は事業のために貸主となる場合には、事業者に当たることから、同法が施行された平成13年4月以降に締結された契約であれば、適用される可能性があります。

(3)消費者契約法の要件・効果

同法は、1条で、事業者の行為により消費者が誤認または困惑した場合には、①契約の申込み・承諾の意思表示の取り消し、②事業者の損害賠償免除等、消費者の利益を不当に害することになる契約条項の全部または一部の無効とすることを宣言しています。

同法8条以下では、いかに当事者間で説明・合意があろうとも、不合理な内容の契約条項は、その有効性を維持できないとの法理が示されています。すなわち、事業者の損害賠償責任を免除する条項(同法8条)、消費者の解除権を放棄させる条項(同法8条の2)、消費者が支払う損害賠償額を予定する条項(同法9条)、及び消費者の利益を一方的に害する条項(同法10条)は無効と規定しています。

Q1-4. 保証会社等へ支払った滞納家賃の貸主への不払い

家賃等は保証会社へ支払うことになっており、これまで延滞することなく支払ってきました。ところが、保証会社が倒産し、家主から、半年分、家賃が滞納されているので支払ってくれと言われました。通帳に送金の記録もあり延滞分は一切ないですが、なんらかの支払義務を負う可能性はあるのでしょうか。

- A. 基本的には、一度支払った家賃を再度支払う必要はありません。支払記録は、家賃滞納していない証明として保管しておきましょう。

■解説

保証会社は貸主と契約をしており、保証会社への履行が貸主に対する「債務の本旨に従った履行」であり(民法415条)、保証会社へ遅滞なく支払っていれば、賃料支払義務は果たしていることとなります。

そのため、貸主は保証会社の倒産手続内において、既払いの家賃を回収することになります。

③家賃の取立て等

Q1. 支払済み家賃の未納請求

家賃の支払いを滞った覚えはないのに、家賃が未納であるとして支払請求がきました。どうすれば良いですか。

- A. まず、家賃の支払先(例えば振込先)が契約上の支払先と一致しているか、貸主や管理会社の変更によって家賃の支払先に変更が生じていないか等、適切な支払先であることを確認しましょう。

貸主の指定する支払先に家賃を支払ったのであれば、既に支払った家賃の支払義務はありません。貸主に対し、例えば振込であれば振込依頼書、現金で支払った場合には当該現金を口座から出金した記録等を示し、何時どのように支払ったかを説明しましょう。

適切な支払先に支払っていなかった場合等、当事者間でどうしても話し合いがつかない場合には、ADR機関や調停手続等の紛争解決の専門機関に相談してみましよう。

■解説

家賃を適切に支払っているのであれば、既に支払った家賃の支払義務はありません。

一方、貸主や貸主の指定する管理会社等の支払先に支払われていない場合(受領権限のない第三者等に支払ってしまった場合)には、当該支払いは無効となる可能性もあります。

仮に契約上の支払先と異なる相手に支払いを行っていた場合であっても、全くの第三者ではなく経済的に一体と考えられる相手に対する支払いである場合や、支払先を誤ってしまうような蓋然性の高い場合(例えば民法478条の受領権者としての外観を有する者に対する弁済に該当する場合、表見代理が成立する場合等)には弁済の有効性を主張できることもあります。この場合には、まず事実関係をしっかりと把握することが重要です。

Q1-1. 支払済み家賃の未納請求

支払いを滞った覚えはないのに、大家からなんども滞納家賃を支払うよう督促をされました。よくわからなかったので、放置していたら、大家から家賃支払請求訴訟を提起されてしまいました。領収証は捨ててしまっています。どうすれば良いですか。

- A. 既に支払請求訴訟を受けてしまったのであれば、弁護士等の専門家に相談することが必要になると考えられます。訴状が送付されている場合、第1回の裁判期日に答弁書も提出せずに欠席すると、原告の訴えを認めたものとみなされ敗訴となりますので、身に覚えがないとしても訴訟には対応することが必要です。

■解説

訴状が送付されている場合には、よくわからない内容であったとしても放置していると、貸主の主張が裁判によって全面的に認められる可能性もあります。また、支払いを滞らせていないのであれば、例えば振込明細、預貯金通帳等、支払いをしたことが客観的に分かるものを準備して、弁護士等の専門家に相談してください。

Q2. 追い出し行為

家賃を滞納していたら、居住妨害をされました。どうすれば良いですか。

- A. 借主が任意に退去しない場合であっても、貸主等が私的な明渡し強行行為に及ぶことは自力救済として禁止されており、違法行為です。

■解説

明渡し強行行為(いわゆる追い出し行為)の違法性については、家賃滞納による賃貸借契約解除前と後に分けて考えることができます。

(1) 賃貸借契約存続中

賃貸借契約存続中、貸主は借主に賃貸物件を使用・収益させる義務を負っています(民法601条)。貸主は契約を解除するまでは、借主に退去・明渡しを求めることはできません。貸主の追い出し行為については、使用・収益させる債務の不履行として損害賠償請求(同法415条)が可能です。

(2) 賃貸借契約解除後

家賃を滞納し、それが貸主・借主間の信頼関係を破壊するに至った場合には、貸主は契約を解除(同法541条)することができます。契約が解除された場合、借主には賃貸物件を適法に使用収益する権利はなくなりますから、借主は貸主に対して建物を明け渡す必要があります。

もともと、貸主が借主に対し適法に建物明渡しを求めたにもかかわらず、借主が任意に明け渡さない場合であっても、裁判所の強制執行等の手続きによって明渡しを実現する必要があり、自らの実力を持って権利の実現を図ることは許されず、違法となります(自力救済の禁止)。実際、裁判例においても、明渡し目的の自力救済者の行為の違法性が認定される場合がほとんどのようです。

そこで、追い出し目的で居住妨害行為に及んだ者について、借主に対する不法行為(同法709条)が成立し、借主は損害賠償請求をすることができます。

Q2-1. 鍵の付け替え

家賃を滞納していたら、突然、無断で鍵が付け替えられており、自分の部屋から閉め出されてしまいました。どうすれば良いですか。

- A. 鍵を付け替えて居室から閉め出す行為は、借主の賃貸物件を占有使用する権利を侵害する行為に当たり、自力救済行為として違法となります。

■解説

(1) 原則

賃貸借契約が継続中は、借主に使用収益の権利がありますから、貸主は借主を閉め出すことはできません。

問題は、家賃滞納等により賃貸借契約が解除され、借主が使用する権利を失った後ですが、借主の占有権自体はあるものと考えられますので、裁判所の強制執行等の手続きによって明渡しを実現する必要があり、借主の占有権を排除しようとする行為は、自力救済として違法となると解されています。

(2) 借主が同意承諾を与えていた場合

借主が事前に鍵の付け替え等について、特約によって同意を与えていた場合（例えば賃貸借契約書中に、包括的に貸主に物件の開錠をする権限を授与する条項が入っていた場合等）、そのような特約の有効性が問題となります。

このような条項は、どのような場合に権利を付与するかのもよりますが、法の禁止する自力救済を許容する合意であり、違法とされる可能性があるほか、消費者契約法10条により無効とされる可能性も考えられます。そのため、このような条項があっても、貸主による実力行使は、民事上の不法行為に該当すると考えられます。

Q2-2. 荷物の運び出し

家賃を滞納していたら、留守中に荷物を全て運び出されてしまいました。どうすれば良いですか。

- A.** 原則として、借主の荷物は借主の所有物ですから、貸主が勝手に処分することはできないと考えられます。

■解説

(1) 原則

明渡し後であっても、借主が残置した家具・調度品等の所有権は借主に属するので、貸主がこれを勝手に処分した場合は、民事上(損害賠償請求)、刑事上(窃盗罪、器物損壊罪等)の責任が生じます。

(2) 残置品の処置の定めがある場合

借主の明渡しが完了しない場合に、物件内の動産の搬出や処分をする権限を付与する条項や、借主が物件内の動産の所有権を放棄する条項がある場合であっても、借主の意思に反して物件内に立ち入って動産を搬出・処分等することは、住居侵入罪等に当たる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。

④家賃以外の費用支払い

Q1. 共益費

共益費とはどのようなものですか。支払義務はありますか。

- A.** 共益費とは、賃貸物件の共用部分(外灯、エレベーター、共用廊下、ごみ集積所等)の維持・管理のために支払う費用のことをいいます。契約条件に示され、合意している場合、支払わなければならないと考えられます。

■解説

賃貸借契約では、賃料のほかに毎月定額の共益費の支払いを明記したり、はじめから共益費込みで賃料を設定したりする等して、徴収されています。

<参考>

(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相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

Q1-1. 光熱費

賃貸アパートのプロパンガス（LPガス）契約を大家がまとめて契約しています。別の会社との契約にしたいが、要求できますか。

- A. 貸主が一括してプロパンガス(LPガス)契約を締結していることを知って借主は契約を締結したのであれば、借主に変更を請求する権利までは認められないと考えられます。

■解説

基本的には貸主は、借主からの契約会社の変更の申入れに対して、応じる義務はないといえます。別の会社の料金の方が安い等の事情がある場合には、そのことを示す資料等を用意して、貸主に相談してみましょう(Q1-1.「プロパンガス(LPガス)の住宅の契約」(p4)も参照ください。)

Q1-2. 水道費

貸主が一括して水道契約をしており、貸主から料金の請求がきますが、水道メーターに基づいて支払う額に、貸主の手数料分を上乗せして請求されています。支払義務はありますか。

- A. 賃貸借契約の内容によります。仮に貸主が水道料金の請求等の事務手続きの手数料として料金を加算することを予め説明し、そのような契約内容に合意のうえで契約を締結した場合には、料金の支払義務が生じます。

■解説

水道料金の賦課徴収方法も含めて賃貸借契約で決定されている場合には、当該契約に従う必要があります。手数料として不相当に高額であるとか、メーターで戸別に金額を把握できるのにそれをしない等、貸主の設定した金額が不当と思われる事情があれば、貸主と交渉するか、調停等で条件を話し合うことは考えられるかもしれません。

なお、水道料金については、貸主がアパート全体につき一括して契約を締結する「共同住宅扱い」という契約方法が存在します。この場合、貸主が戸別の水道料金の請求等の事務手続きを行っていることから、手数料を上乗せして徴収する貸主もあるようです。

3. 修繕・改善

①修繕

Q1. 修繕の責任者

賃貸住宅の修繕について、入居者は修繕義務を負いますか。

A. 借主は原則として修繕義務を負いません。修繕義務は貸主にあります。

■解説

(1) 原則

賃貸物の使用に際して必要な修繕については、原則として、貸主が修繕義務を負います。ただし、入居者に故意・過失がある場合には、借主が修繕義務を負うこともあります(民法606条1項)。

(2) 特約がある場合

賃貸借契約に「修繕は借主が行う」旨の特約が入っている場合に、借主が修繕義務を負うかが問題となります。

この点について、判例は、そのような特約は、原則として、貸主の修繕義務を免除したに過ぎず、借主に修繕義務を課す趣旨ではない旨、判示しています(最高裁判所第1小法廷判決昭和43年1月25日判時513号33頁)。参考¹⁴

また、修繕特約について、襖の貼り替え等の「一定範囲の小修繕」のための費用について、貸主の修繕義務は免除されると考えられています。しかし、建物の主要構造部分に関わる修繕等の「大修繕」については、修繕特約は無効であると解されています。

なお、貸主、借主の双方が修繕しないまま契約が終了した場合、敷金から修繕費用を控除することができるかについて、入居者(借主)が修繕義務を負うことはないため、敷金から控除することはできません。

参考¹⁴:この点、名古屋地方裁判所判決平成2年10月19日判時1375号117頁は、特約が積極的に借主に修繕義務を課したと解するには、特約に加え、借主が修繕義務を負うとの合意が認められる「特別の事情」が必要であると判示しています。

Q1-1. 室内の軽微な修繕

入居した時からついている部屋の中の蛍光灯が切れました。自分で取り替えるものですか。

- A. 借主は原則として修繕義務を負わず、貸主に通知する義務があります。ただし、契約内容により、小規模な修繕は貸主に通知することなく、借主の負担で行うことができます。

■解説

賃貸借契約に「電球・蛍光灯・ヒューズの取り替えは借主が行う」旨が入っている場合には、貸主に連絡することなく、自分の負担で取り替えることができます。

<参考>

(契約期間中の修繕)

第9条 (略)

5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

Q1-2. 給湯器の取り替え

給湯器が壊れお湯が使えなくなりました。修理会社に連絡したところ、給湯器を新しいものに取り替える必要があると言われましたが、大家に修繕してもらえますか。

A. 借主は原則として貸主に取り替えを要求できます。

■解説

賃貸借契約に「修繕は借主が行う」旨の特約が入っている場合に、借主が修繕義務を負うかが問題となります。特約が有効で借主が修繕義務を負う場合でも、建物の主要構造部分に関わる修繕等の「大修繕」については、貸主にしか行うことができないと理解されており、修繕特約は無効であると解されています。「大修繕」に該当しないものとしては、比較的短期間で消耗し、修繕費用も少額で済む場合が挙げられます。

本件で、特約により借主に修繕義務が認められるとした場合、給湯器の取り替えが「大修繕」に当たるかが問題となりますが、これらは、実際の修繕費用、礼金の有無や金額、賃料の額、契約締結の経緯、他の契約状況等を総合的に考慮して判断することとなります。参考¹⁵

また、改正民法では借主による修繕が明文化され、①借主が貸主に修繕が必要である旨を通知し、又は貸主がその旨を知ったにもかかわらず、貸主が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、②急迫の事情があるときには借主自ら修繕を実施し、貸主に費用を請求できることとなります(民法607条の2)。

ただし、①の相当の期間とはどれくらいの期間なのか、②の急迫な事情とは何なのかという点については、内容が具体化されているわけではなく、貸主と借主の認識にも差が出ることも想定されます。必要のない修繕や、必要であっても過度の修繕を行った場合には、費用負担の問題が発生するほか、貸主から損害賠償請求を受ける可能性もありますので、①、②いずれの場合にも貸主に破損箇所、破損の状況、修繕の必要性、緊急性等を通知し、相談することが重要です。

なお、民法607条の2は任意規定であるため、契約時にこれと異なる特約を定めることは可能です。

参考¹⁵:費用が多額になる場合には、「大修繕」に当たる可能性があります(名古屋地方裁判所判決平成2年10月19日判時1375号117頁。なお、賃料額や礼金等の諸事情を考慮して判断していません。)

Q1-3. 貸主の修繕への対応

シャワールのホースが破損しました。大家に修繕を依頼していますが、いっこうに直してもらえません。不便なので早く直して欲しいのですが、自分で勝手に直して良いですか。

- A. 原則として貸主の承諾が必要ですが、貸主が相当の期間内に必要な修繕をしない場合等には、借主自ら修繕することができます。

■解説

修繕の必要がある場合、原則として、貸主に通知する義務があります(民法615条)。場合によっては依頼内容を書面で通知したり、自ら修繕する意思がある場合にはその旨を伝えた上で同意を得たりする等の方法で自らの意思を貸主に示すことが有効である場合もあります。

なお、契約上、軽微な修繕について、借主が行う旨の特約がある場合は、借主の負担にて修繕することができます。

改正民法では、借主による修繕が明文化されましたが、貸主と借主の認識に差が出るのが想定されますので、当事者同士でよく相談することが重要です(改正民法607条の2、Q1-2.「給湯器の取り替え」(p47)を参照ください。)

Q1-4. 居住者に責任のない水漏れ

台所の下で水漏れしているようなので、調べてもらったたら、配水管の老朽化による水漏れだと言われました。大家に言ったら、使い方が悪いのだから、自分で修繕してくれと言われましたが、自分で修繕しなければならないですか。

- A. 借主は原則として修繕義務を負いません。

■解説

通常の生活の範囲内の使用方法であれば、借主に過失があるとは認められないと考えられます。その場合、配水管は居住に必要な設備ですので、貸主に修繕義務があります。借主の利用の仕方が通常の生活の範囲を超えている特段の事情がある場合は、費用負担について貸主と話し合うことになると考えられます。

改正民法607条の2、Q1-2.「給湯器の取り替え」(p47)も参照ください。

Q1-5. 複数の過失者による水漏れ

入居する物件を決めるに当たって、洗濯パンのサイズを不動産仲介会社に電話で確認したところ、入るという回答であったため入居を決めました。実際に引っ越しをしてみたら、洗濯機が入らず不動産仲介会社に言ったところ、担当者が無理矢理、配水管を押し込んで洗濯機を設置しました。数回、洗濯機を使い、3日間不在にしたところ、洗濯機の配水管より漏水し、部屋のカーペットの貼り替えが必要な状態です。不動産仲介会社は、不在にする際、洗濯機への給水栓を止めなかったのが悪いとあって、こちらが全額負担で修理するように言っています。全額、費用負担しなければならないのですか。

A. 誰に、どの程度の、過失があるのかについてよく話し合う必要があります。

■解説

過失者が過失の程度に応じて損害を負担する必要があります。因果関係が明確でない場合、まずは当事者同士で十分に話し合う必要があると考えられます。なお、過失者が複数の場合の費用負担割合について、明確な基準はなく、事案毎に諸般の事情を考慮して考える必要があります。

Q1-6. 過失者の特定

ドアを開けた際、ドアノブで部屋の外の壁に傷をつけてしまいました。ダンパーがついていれば傷つけることはなかったと思いますが、そのドアにはついていませんでした。傷の修繕費を負担しなければならないのですか。

A. 貸主に過失があるかについて話し合う必要があります。

■解説

ダンパーを設置しなかったことが貸主の過失と認められれば、過失相殺(民法418条)がなされると考えられます。まずは状況や過失責任について、貸主と話し合う必要があると考えられます。なお、過失者が複数の場合の費用負担割合について、明確な基準はなく、事案毎に諸般の事情を考慮して考える必要があります。

Q1-7. 結露

アパートの結露がひどく、壁紙にカビが生えてしまいました。大家にクレームを言ったところ、住み方が悪いのだから自分で修繕するようにと言われました。自分で壁紙を貼り替えないといけないですか。

- A. 通常の住み方であれば借主に修繕の義務はありません。ただし、結露は様々な要因でおこりますので、まずは貸主と話し合うと良いと考えられます。

■解説

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」では、通常の住み方であれば借主に修繕の義務はないとしている一方、借主が、結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知もせず、かつ、ふき取るなどの手入れを怠った場合には、通常の使用による損傷を越えると判断されるとされています。

Q2. 設備修繕の不便による家賃の減額

室内の設備が壊れ、不自由が生じた場合、家賃減額は可能ですか。

- A. 借主は基本的に家賃を支払う必要があります。設備が使えないことによる生活上の不便が著しい場合には、設備が使えない期間の家賃が減額される可能性があります。

■解説

賃貸借契約において、賃料は、賃貸物を借主に使用・収益させることに対する対価であり(民法601条)、使用・収益ができない場合は、賃料を支払う義務を負わないと考えられます。また、賃借物の一部が滅失その他の事由により使用等できなくなった場合には、使用等ができなくなった部分の割合に応じて減額されます(同法611条)。なお、これは借主に故意・過失がない場合に限られますが、地域全体の賃貸借契約に影響を及ぼす大規模災害等の場合には、特殊な事情が発生するため、一般的な考え方が当てはまらない場合があります。以下も、参考にしてください。

民間賃貸住宅に関する相談対応事例集 ～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～

<https://www.mlit.go.jp/common/001230068.pdf>



改正民法施行に伴う民間賃貸住宅における対応事例集

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001399740.pdf>



ただし、居住自体はできるものの、生活上不便が生じている場合については、賃貸物を借主は使用・収益ができない訳ではないため、当然には賃料支払義務を免れません(最高裁第2小法廷判決昭和34年12月4日民集13巻12号1588頁)。参考¹⁶

参考¹⁶: 修繕義務の不履行によって借主の使用収益に及ぼされる障害の程度が一部にとどまる場合でも、賃借物の一部滅失による賃料の減額請求を定めた民法611条1項の規定を類推し、借主は賃料の減額を請求することができると判断された下級審判例もあります(前掲名古屋地方裁判所判決平成2年10月19日判時1375号117頁)。

Q2-1. 給湯器の修繕による不便

給湯器が壊れお湯が使えなくなりました。修理できるまで、お湯が使えず、入浴もできず生活が大変不便であり、この間の家賃を減額してもらいたいです。

A. 借主は、給湯器が使えない間、家賃が減額される可能性があります。

■解説

Q2の通りです。

Q3. 修繕費の貸主への請求

修繕費を大家に請求することは可能ですか。

- A. 修繕費は原則として貸主が負担しますが、まず貸主に修繕を行う旨、通知をすることが必要です。

■解説

原則として、借主は、修繕の必要がある場合、貸主に通知する義務があります(民法615条)。

その上で、賃貸物の使用に際して必要な修繕については、原則として、貸主が修繕義務を負います(同法606条1項)。そして、貸主が行うべき修繕を、借主が行い費用を負担した場合は、借主は貸主に対し、当該費用の償還を請求することができます(同法608条1項)。賃貸借契約に「修繕は借主が行う」旨の特約が入っている場合でも、「特別の事情」がない限り結論は同様です。参考¹⁷

改正民法607条の2、Q1-2.「給湯器の取り替え」(p47)も参照ください。

Q3-1. 水漏れ修理の費用負担

突然、水漏れしたため、修理会社に連絡し、修理してもらいました。大家に修理費を請求することはできますか。

- A. まずは貸主に通知することが必要です。緊急に修理する必要があった場合は、応急程度もしくは普通の修繕をし、その費用を請求できると考えられます。

■解説

借主は、賃借物について貸主の負担に属する「必要費」を支出したときは支出後直ちに請求することができます(民法606条1項)。なお、軽微な修繕で、特約がある場合は、貸主に通知することなく、借主の負担で行う場合もあります(Q1.「修繕の責任者」(p45)も参照ください。)

改正民法607条の2、Q1-2.「給湯器の取り替え」(p47)も参照ください。

参考¹⁷: 急迫の危険防止等の必要がある時は、貸主の承諾をまたずに応急工事および普通の保存工事の範囲を超えない程度の修繕をすることができる判断された下級審判例もあります(東京地方裁判所判決昭和46年5月25日判時635号117頁)。

Q4. 修理期間中の引越費用等の補償

修繕のため居住できない期間について、引越代、居住費を大家に負担してもらいたいが、可能ですか。

A. 貸主に請求することが可能と考えられます。

■解説

修理まで引越をしなければならない場合、引越費用を貸主に請求することができるかは、貸主に損害賠償責任があるかによります。

この点、賃貸借契約において、貸主は、賃貸物を借主に使用・収益させる義務を負っており(民法601条)、各部屋を居住の用に適した状態にしておく必要があります(大審院判決昭和5年7月26日民集9巻704頁)。

本件でも、貸主は生活に支障が生じないよう、賃貸物を維持・管理する義務を負っており、これを怠ったことに基づき、損害賠償責任を負うと考えられます。修繕中、居住できないのであれば、引越費用や修繕期間中の居住費は通常生じる損害の範囲内(民法416条1項)であり、貸主に請求することが可能と考えられます。

Q4-1. 雨漏り修繕中の引越費用

雨漏りがひどくなってきており、生活に支障があります。修理ができるまで引っ越したいのですが、この費用は自分で払わないといけないものですか。

A. 全く居住ができないのであれば、貸主に請求することが可能と考えられます。

■解説

Q4の通りです。

ただし、「生活に支障がある」程度等について、貸主と十分相談する必要があると考えられます。

Q5. 貸主に要求できる修繕の範囲

建物の構造等、抜本的な修繕を大家に要求できますか。

A. 修繕義務の範囲を超える可能性があります。

■解説

修繕義務は、賃貸物の使用に必要があり、かつ修繕が可能であれば認められますが、修繕が可能といえるためには、物理的ないし技術的な観点だけでなく、経済的ないし取引上の観点からみても可能であることが必要です。経済的観点を考慮するのは、修繕義務が賃料によって賄われることを前提としているため、賃料額に比較して不相当に過大な費用を要する修繕を貸主の義務とすることが、貸主と借主の経済的公平に反するからです。

以上を踏まえると、修繕の方法が複数ある場合は、貸主と借主の公平という見地から、経済的・取引的な観点も踏まえて、必要性及び相当性を判断する必要があります。参考¹⁸

Q5-1. 断熱材を入れる等の結露対策

アパートの結露がひどく、壁紙を始め、至る所にカビが発生します。換気扇をつける等対応はしていますが、カビの発生が止まりません。大家に話をしたら、壁紙をクリーニングするとのことですが、子どもにアレルギーがあるため、断熱材を全面的に入れる等十分な結露対策をしてほしいです。

A. 修繕方法について話し合うことが必要です。

■解説

どのような方法で修繕を行うかについては、賃料の額、修繕に要する費用の額等の諸般の事情を考慮して考える必要があります。

参考¹⁸: 修繕に多額の費用を要するもののうち、現状のままでも借主側の受ける損失は小さいものにあつては、借主において現状を甘受しなければならない(東京地方裁判所判決平成3年5月29日判時1408号89頁)、当該建物の経済的価値、賃料の額、修繕に要する費用の額等をも考慮に入れて、契約当事者間の公平という見地からの検討も加える必要がある(東京地方裁判所判決平成2年11月13日判時1395号78頁)とした下級審判例もあります。

Q6. 建物や設備に起因する損害賠償

建物や設備の破損等により生じた被害の損害賠償を大家に請求できますか。

A. 請求できる可能性があります。

■解説

損害賠償の範囲が問題となります(民法416条)。被害が居住物件に起因していること、居住物件の状況から、その被害が起きることが通常想定することができるか等を検討する必要があります。参考¹⁹

Q6-1. カビによる衣類の損傷

アパートの結露がひどく、壁紙を始め、至る所にカビが発生しました。押入の衣類にもカビが生えてダメになったため、損害について賠償してもらえますか。

A. 原因、対策等について話し合うことが必要です。

■解説

カビは結露に起因しているか、借主はカビ対策を行っていたか等を検討する必要があります。

Q6-2. 水漏れによる水道費

水道の蛇口が壊れ、水が止められなくなりました。大家に連絡しましたが、なかなか修理してもらえず、その間、水が出っぱなしとなり、当該月の水道代が通常よりも高くなりました。差額について大家に支払って欲しいです。

A. 通常月よりも高くなった差額について貸主に請求できる可能性があります。

■解説

請求するためには、通常月との水道使用量の差が、修理しないことにより水が止まらなかったことに起因するか(修繕義務を果たさないことと損害との因果関係)を、明確にできるかどうか検討する必要があります。

参考¹⁹ 民法416条1項は、「債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせることをその目的とする。」と定め、同2項は「特別の事情によって生じた損害であっても、当事者がその事情を予見すべきであったときは、債権者は、その賠償を請求することができる。」と定めています。通説的理解は、1項が相当因果関係の原則を表したもので、2項は相当因果関係の判断の基礎とすべき特別事情の範囲を定めたものであると理解しています。つまり当事者が予見していた損害でない限り、当該被害がおきることが通常想定されるか(相当因果関係があると言えるか)が問題とされることとなります。

Q7. 建て替え前の修繕義務

老朽化し建て替え予定のある物件だが、大家に修繕義務はありますか。

A. 居住に著しい不自由が生じる場合、貸主に修繕義務はあると考えられます。

■解説

修繕義務は、賃貸物の使用に必要かつ修繕が可能であれば認められます。ただし、修繕が可能といえるためには、経済的ないし取引上の観点からみても可能であることが必要です。近日中に建て替えが予定されている場合には、建て替えの前に費用をかけて修繕をすべきかについては、修繕可能性、相当性の観点から問題となり、貸主と借主の経済的公平から、修繕義務の範囲を検討する必要があります。参考²⁰

Q7-1. 建て替え前の建物の雨漏り修繕

アパートが老朽化しており、雨漏りがします。大家に修理を依頼しましたが、近々建て替え予定であるため、修理はしないとされています。修繕してもらえないのでしょうか。

A. 居住に著しい不自由が生じる場合、貸主は経済的に可能で相当な範囲において修繕義務を負います。

■解説

Q7の通りです(Q5.「貸主に要求できる修繕の範囲」(p55)も参照ください。)

参考²⁰: 老朽化が進み早晩大規模修繕ないし改築を免れない建物について、借主が貸主に修繕を請求した事案では、①修繕が可能であって、②修繕をしなければ契約の目的に即した使用収益に著しい支障が生ずる場合に限って修繕義務があると判断された下級審判例もあります(東京地方裁判所判決平成3年5月29日判時1408号89頁)。

②改善

Q1. 改善設備(造作)の買い取り請求

居住者が居室内の設備（取り外し可能）を改善した場合、退去時に買い取り請求できますか。

- A. 貸主の同意を得て建物に付加した造作は、賃貸借契約終了時に、原則として借主が貸主に対して時価で買い取るよう請求することができます。

■解説

(1) 原則

造作は、賃貸物の価値を客観的に高めるもので、かつ借主の所有に属するもの（大審院判決昭和15年11月27日新聞4646-13）、すなわち賃貸物と独立したものであり、貸主の同意を得て建物に付加した造作は、賃貸借契約終了時、借主が貸主に対して時価で買い取るよう請求することができます（借地借家法33条1項）。

ただし、あくまで請求できるのは時価での買い取りであり、取得原価での買い取りが請求できるわけではありませんので注意が必要です。

(2) 特約がある場合

賃貸借契約上に、借主が造作買取請求権を行使しない特約がある場合には、当該特約は有効であり（借地借家法33条1項、37条）、このような特約がある場合は、借主は貸主に償還請求できないこととなります。

Q1-1. ガスコンロの設置

入居時にガスコンロを最新式のものにしました。退去時に大家に買い取ってもらえますか。

- A. 貸主の同意を得て設置している場合、原則として時価で買い取るよう請求することができます。ただし、造作買取請求権を行使しない特約がある場合、特約は有効です。

Q2. 居住者の自費による改善

居室内の取り外しのできない設備を居住者が改善することは可能ですか。

- A. 当該部屋の価値を客観的に高めるものであれば、貸主の同意を得た上で可能です。

■解説

(1) 原則

当該部屋の価値を客観的に高めるものについては、有益費(民法608条2項)に該当し、設置可能です。

なお、設置費用は賃貸借契約終了時、貸主に償還請求をすることが可能です。

(2) 特約がある場合

賃貸借契約上に「有益費は借主の負担とする」等の特約がある場合、借主は設備を改善できますが、貸主に償還請求できないことになります。参考²¹

Q2-1. 温水洗浄便座の設置

部屋に温水洗浄便座がついておらず、つけて欲しいです。自費で設置しても良いですか。また、引っ越しの際は置いていっても良いですか。

- A. 温水洗浄便座は当該部屋の価値を客観的に高めるものであり、造作に該当するものと考えられますので、自費での設置は可能です。事前に貸主の同意を得て、設置するようにしましょう。

■解説

Q2の通りです。

参考²¹ : 当該特約は、特別の事情等がなくても有効と解されています(東京地方裁判所判決昭和46年1月23日判タ276号308頁、東京地方裁判所判決昭和61年11月18日判時1250号55頁等)。

4. 管理

①管理の状況

Q1. 管理会社の管理責任

家賃の他に管理費を支払っていますが、管理がきちんとなされていません。借主から管理会社に管理業務の実施責任を問えますか。

A. 管理受託契約の内容によります。まずは貸主に相談してみてください。

■解説

(1) 管理会社と直接の契約関係にある場合(貸主)

管理会社に対して、賃貸物管理の委託を行っている場合、委託している管理業務の対価として、管理費を支払っています。

したがって、管理会社には、管理受託契約に定められた管理業務を履行する責任があります。管理業務の具体的な内容については、管理受託契約の内容を確認する必要があります。

(2) 管理会社と直接の契約関係にない場合(借主)

貸主は、賃貸借契約に基づいて、借主に対し、賃貸物を使用させる義務を負っており(民法601条)、その履行方法として、管理会社に賃貸物を管理させていることになります。

そのため、借主としては、管理会社ではなく、貸主に管理の実施責任を問うのが原則です。

Q1-1. 管理会社の管理責任

管理会社の対応が悪く、共用の廊下の蛍光灯が消えたままで危ない状態です。どのようにすれば改善されますか。

A. 管理受託契約の内容によりますので、まずは貸主に相談してみてください。

■解説

Q1の通りです。

②管理会社の変更

Q1. 管理会社の変更に伴うサービスの低下

管理会社に変更となり、サービスが低下しました。サービスの向上を要求できますか。

- A. 管理会社に対しサービスの改善を要求できるかは、管理会社と直接契約関係にあるか否か、また管理受託契約の内容によります。

■解説

(1) 管理会社と直接の契約関係にある場合(貸主)

貸主は、管理受託契約で定めた管理業務が履行されていない場合、管理会社に対して直接苦情を申し立てることができます。

ただし、管理会社に対して要求できるのは、管理受託契約で定めた管理業務の履行であり、例えば管理業務自体は履行されているがサービスのレベルが低下した場合等について、従前と同様のレベルを要求するには、管理受託契約にそのような内容が含まれていると解される場合です。

(2) 管理会社と直接の契約関係にない場合(借主)

借主に対し賃貸物を使用させる義務を負っているのは貸主であるため(民法601条)、借主は、賃貸借契約に基づいて、まずは貸主に苦情の申立を行うのが原則です。

ただし、貸主に対して要求できるのは、賃貸物を使用させるために必要な管理であり、使用はできるがサービスのレベルが低下した場合等について、従前と同様のレベルを要求するには、賃貸借契約にそのような内容が含まれていると解される場合です。

Q1-1. 管理会社の変更に伴うサービスの低下

居住しているマンションの管理会社に変更になり、共用部の清掃回数が減る、共用部の蛍光灯の交換が遅れる等サービスが低下しました。管理会社のサービスが低下したため、以前と同じ管理費を払うことに納得がいきません。どうすれば良いですか。なお、管理会社とは直接の契約関係がなく、大家が管理会社と管理契約を結んでいます。

- A. 貸主に相談するのが原則です。貸主に改善を要求できるかはサービス低下の程度によると考えられます。

■解説

Q1の通りです。

③隣人とのトラブル

Q1. 迷惑行為

隣室の迷惑行為はどうすれば良いですか。

- A. 貸主に事情を説明し、注意等の対応をしてもらおうと良いでしょう。管理会社がいる場合には、まずは管理会社に連絡すると良いでしょう。

■解説

(1) 原則

貸主は、借主に対して建物を使用・収益させる義務を負っているため(民法601条)、その建物を使用・収益に適した状態(居住に適した状態)に維持すべき義務があります。

したがって、貸主は、ある借主の迷惑行為により、その建物が居住に適していない状態にまで至っている場合には、当該借主に迷惑行為をやめさせる必要があると考えられます。

また、借主の迷惑行為が、賃貸物を汚染、損傷し、近隣にも迷惑をかける等、賃貸借契約に付随して通常許容される範囲を逸脱しており、貸主と借主の信頼関係が破壊されたと認められる事情があれば、貸主から賃貸借契約を解除することが可能となる場合があります(民法616条、594条1項)。

その他、借主Aの迷惑行為により、借主Bが損害を被った場合には、Bは貸主に対し、損害賠償請求(同法415条)をすることができます。

(2) 迷惑行為禁止特約

迷惑行為禁止特約とは、抽象的に「借主は他人に迷惑を及ぼす行為をしないこと」といったもののほか、「ペットの飼育を禁止する」、「楽器演奏不可」等のように禁止行為を具体的に定めるもの等があります。このような特約を定めること自体は、公序良俗(民法90条)に反しない限り、原則として有効であると考えられます。

迷惑行為禁止特約が有効である場合、貸主は、当該特約違反を理由として賃貸借契約を解除できるのが原則です(同法415条、540条)。但し、当該特約違反が軽微な場合等には、当該特約に違反した事実だけでなく、貸主から借主に対して従前から申入れをしているかという点や、近隣へも悪影響を及ぼしているかといった周辺事情も考慮されて判断される可能性があります。

<参考>

(禁止又は制限される行為)

第8条 (略)

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。

(略)

別表第1(第8条第3項関係)

- 一 銃砲、刀剣類又は爆発性、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、又は威勢を示すことにより付近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。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

Q1-1. 迷惑行為の抑止

隣の部屋の住民が夜間、あまりにもうるさい。大家から注意してもらえないものですか。

- A. 貸主に状況を説明し、注意等の対応をしてもらうようにしましょう。

■解説

Q1の通りです。

Q1-2. 迷惑行為による退去

上階の居住者が毎日、深夜に大きな音をたてて走り回っています。大家に苦情を伝えていますが、大家はなにもしてくれず、改善がみられません。賃貸借契約を解除することはできますか。

- A. 社会生活上、通常受忍すべき限度を超えていれば可能であると考えられます。ただし、その判断は関係する事情を総合的に考慮してなされます。

■解説

Q1に記載したとおり、貸主は、その建物を居住に適した状態に維持する義務があると考えられます。貸主がこの義務の履行を怠っていることを理由に、借主が契約を解除(民法541条)することは、不可能ではなく、それによって被った損害(引越代等)を賠償請求(同法415条)できる可能性はないとはいえません。

ただし、「居住に適していない状態」にまで至ったといえるのは、社会生活上通常受忍すべき限度を超える場合のみです。受忍限度を超えたかどうかは、被害の程度や頻度、生活上必要やむを得ないことか、将来的に加害者・被害者の立場が入れ替わる可能性はありうるか等、様々な事情を総合的に考慮して判断されることとなります。

Q1-3. 迷惑行為による慰謝料請求

隣室の住人が、毎夜、騒音を立てるため、不眠症になりました。隣室の住人に慰謝料請求することはできますか。

A. 騒音が受忍限度を超えている場合には、請求することができると考えられます。

■解説

(1) 借主間の関係

賃貸借契約は、貸主と借主との間の契約であり、借主(入居者)相互間にはなんら契約上の権利義務関係も成立していませんから、隣人の迷惑行為について賃貸借契約に基づく請求をすることはできません。

ただし、入居者間の相隣関係の問題として騒音等の迷惑行為が受忍限度を超えた場合は、それによる精神的苦痛について慰謝料請求権(民法709条、710条)が発生します。

(2) 受忍限度

請求する入居者が、騒音被害が受忍限度を超えることを主張・立証する必要があります。どの程度の迷惑行為があった場合に、社会通念上受忍限度を超えたといえるかについての判断は、個々の事案により、明確な基準はありません。調停や訴訟の場では、隣人の迷惑行為が受忍限度を超えるかどうかの判断をするために、証拠が求められます。

Q2. 居住者の過失による損害賠償

居住者が、自らの過失により、建物を毀損したほか、他の居住者にも損害を与えた場合、他の居住者に対する損害賠償責任も負いますか。

A. 損害賠償責任を負います。

■解説

居住者の過失による場合、貸主に対しては賃貸借契約に基づき、他の借主に損害を与えた場合は不法行為(民法709条)に基づき、損害賠償責任を負うこととなります。なお、住宅総合保険に加入している場合、損害賠償特約が付されていることも多いので、保険契約内容を確認してください。損害賠償特約がある場合には、保険契約の範囲内で、保険金によって損害賠償債務が支払われる可能性があります(第1章1.「⑤保険加入」(p19)も参照ください。)

Q2-1. 居住者の過失による水漏れ

風呂の水を止め忘れ、部屋が水浸しになったほか、下の部屋にも水が漏れてしまいました。大家から、部屋の床の張り替え、下の部屋の天井の張り替えを要求されました。全面張り替えの工事見積もりが来ており、高額ですが支払わなければならないですか。また、下の部屋のTVに水がかかり壊れたとして賠償請求がきていますが、支払わなければならないですか。

A. 損害賠償する必要があります。

■解説

損害賠償の範囲は、原則として通常発生する損害の範囲であり(民法416条1項)、特別の事情によって生じた損害のうち、その事情を予見すべきであったときは、特別の事情から発生した損害についても賠償する必要があります(同条2項)。

本件の、①部屋の床及び下の階の天井を張り替えることは、水漏れにより通常発生する損害の範囲と考えられます。また、②下の部屋に水漏れが発生した場合、通常の家財道具としてTVが存在すること、TVが水濡れにより故障することも、通常発生する損害の範囲と考えられます。

金額については、①床や天井の張り替え工事の見積金額が相当な額を超えて高額である場合は、居住者において相見積もりを取る等、損害賠償の金額の相当性について貸主と協議することは可能です。②下の部屋のTVについては、故障したTVと同等品(中古品になります)を購入する価格となります。

④自身のトラブル

Q1. 迷惑行為禁止特約

自分の行為が迷惑行為禁止特約に反するとして明渡しを請求されました。従わなくてはならないですか。

- A. 入居時に同意した迷惑行為禁止特約が有効であり、かつ、特約に違反して、契約解除が認められる場合には、明渡し請求に応じなければならないと考えられます。

■解説

(1) 特約の有効性

賃貸借契約において、借主は当該物件の所有者のようにこれを自由に使用することができるわけではなく、借主として必要とされる注意義務の範囲内で使用する必要があります。そこで、契約締結時に一定の範囲の行為を禁止・制限する迷惑行為禁止特約も、相当の範囲内であれば有効となります(Q1.「迷惑行為」(p62)も参照ください。)

(2) 特約違反に基づく契約解除

迷惑行為禁止特約に借主が違反した場合、貸主は特約違反の行為を止めるように警告することができます。さらに、そのような警告にも借主が応じず、契約関係を継続することが困難というように信頼関係が破壊されたと認められる場合には、契約を解除することができます。契約が有効に解除された場合には借主は明渡し請求に応じる必要があります。

自ら迷惑行為と認識していないにもかかわらず、警告を受けた場合であっても、隣人から迷惑行為と認識されている場合もありますので、どのような行為が問題視されているのかについて確認した上で、改善を心掛けることも必要です。

なお、「賃貸住宅標準契約書」10条2項2号では、8条で定める禁止制限行為に違反し、かつ、「契約を継続することが困難と認められるに至ったとき」に解除できると定めています。

<参考>

(契約の解除)

第10条 (略)

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に当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、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

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

Q1-1. 迷惑行為禁止特約違反を理由とする明渡し請求

動物の飼育禁止特約のある賃貸マンションに入居していますが、内緒でウサギを飼っています。人に迷惑をかける飼い方はしていませんが、先日、大家にウサギがいることを知られてしまい、特約違反を理由に退去を求められています。退去しなくてはならないですか。

- A.** 基本的に特約は守る必要があります。特約違反を理由に契約が解除された場合、退去が必要かどうかは、まず貸主と話し合うことが大切であると考えられます。

■解説

(1) ペット飼育禁止特約

犬や猫等のペットを飼うと、鳴き声による騒音や糞尿による悪臭、不衛生が発生することが考えられるため、共同生活の安全衛生、秩序維持等のために、ペット飼育禁止特約を賃貸借契約に盛り込むことは一般に有効であると考えられています。

<参考>

(禁止又は制限される行為)
第8条 (略)
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。
(略)
別表第1(第8条第3項関係)
一～四 略
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。
別表第2(第8条第4項関係)
一・二 略
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。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

(2) 特約違反による明渡し請求

上記禁止特約に違反したとしても、直ちに契約が解除できるわけではありませんが、特約違反により近隣居住者・貸主に多大な迷惑をかけている等、貸主と借主の信頼関係が破壊されたといえる場合には、貸主は契約を解除できます。契約が有効に解除された場合には、借主は明渡し請求に応じなくてはなりません。

(3) ペット禁止特約がない場合

ペットの飼育について、ペット禁止特約がなかったとしても、社会的ルールを守らず(糞尿の始末をしない等)、近隣住民の生活の平穏を脅かした場合には用法義務違反となる可能性があります。

Q1-2. 隣人からの苦情

生活音がうるさいと隣人から苦情がきました。どうすれば良いですか。

- A. まずは、いつ、どのような音がうるさいのか、どの程度の音であるのか等について具体的に話し合い、解決の道を探るのが望ましいと考えられます。

■解説

入居者相互間には、なんらの契約関係も存在しないため、契約上の権利義務に基づく請求がされることはありません。ただし、騒音被害が受忍限度を超えた場合には、騒音を立てている入居者は、民法上の不法行為(民法709条)として損害賠償や慰謝料請求等を請求されてしまいます。

また貸主には借主に対して、当該物件を居住に適した状態に維持すべき義務がありますので、隣人が貸主に対して警告等の対応を依頼した場合、貸主から迷惑行為禁止特約等に違反する旨、警告を受ける可能性があります。一般的な生活音であれば、騒音被害が受忍限度を超えない場合が多いと思われませんが、仮に騒音被害が受忍限度を超えるものであれば、迷惑禁止行為特約違反行為を継続すれば貸主から契約解除、明渡し請求を受ける可能性もあります。

隣人同士ということもあり、今後も継続して居住することを考えると、まずは話し合いによる解決を図ることが大切であると考えられます(「③隣人とのトラブル」(p62～)も参照ください。)

5. 所有者や管理会社の変更

①一般売買による建物の所有者の変更

Q1. 一般売買による建物の所有者の変更が借主の権利・義務に与える影響

入居中に売買により建物の所有者が変更になった場合、引き継がれる借主の権利及び義務はなんですか。

- A. 入居中に売買により所有者が変更になった場合、新所有者が所有権移転登記を経ると、貸主の地位が新所有者に移転し、借主にその地位を主張することができるようになり、新所有者には、旧所有者の賃貸借契約に伴う権利及び義務が引き継がれます。

■解説

賃貸物の売買があった場合、借主は、売買により変更した後の所有者に対して、賃貸物を従前と同様の条件で(最高裁判所第2小法廷判決昭和39年6月26日民集18巻5号968頁)継続して賃借することを主張できると共に、賃料を支払うこととなります(最高裁判所第1小法廷判決昭和33年9月18日民集12巻13号2040頁、最高裁判所第2小法廷判決昭和46年4月23日民集25巻3号388頁、最高裁判所第3小法廷判決昭和49年3月19日民集28巻2号325頁)。なお、変更後の所有者に賃料を支払う際には、変更後の所有者が登記簿の名義上も所有者となっていることを確認することが必要です(最高裁判所第2小法廷判決昭和46年12月3日判時655号28頁)。

また、変更後の所有者は、変更前の所有者の敷金返還義務の残額(最高裁判所第1小法廷判決昭和44年7月17日民集23巻8号1610頁)及び有益費償還義務(最高裁判所第2小法廷判決昭和46年2月19日判時622号76頁)も承継するのが原則です。

改正民法も上記と同旨の規定が定められています(民法605条の2、605条の3)。

Q1-1. 一般売買による建物の所有者の変更時の扱い

2年契約でアパートに入居し、8ヶ月が経過したころ、居住しているアパートの所有者が変更になると聞きました。新しい所有者から退去や新規に敷金を要求されたら、どうすれば良いですか。

- A. 一般売買による所有者変更では賃貸借契約に伴う権利及び義務が引き継がれるため、契約期間内の継続を主張することができます。また、貸主の敷金返還義務(家主変更時の敷金残金)も引き継がれるため、原則として、改めて敷金を支払う必要はありません。

■解説

Q1の通りです。

なお、引き継がれるのは残金です。そのため、契約上の敷金の額に足りないときは、差額の支払いを求められる可能性がありますので、契約書の確認が必要になります。

②競売による建物の所有者の変更

Q1. 競売による建物の所有者の変更が借主の権利・義務に与える影響(原則)

入居中に競売により建物の所有者が変更になった場合、引き継がれる借主の権利及び義務はなんですか。

- A. 入居中に競売により所有者が変更になった場合に引き継がれる権利の有無は、借主の入居時期により異なります。

■解説

競売により建物の所有者である貸主が変更になった場合は、抵当権設定・競売手続開始と入居の時期の関係により、以下のとおり権利関係が異なります。これは入居時点で、抵当権の設定が登記されていた建物を賃借した場合について、短期賃貸借を廃止する法律が平成15年に成立し、平成16年4月1日から施行されていることによるものです。

(1) 平成16年4月1日以降に入居した場合

- 1) 抵当権設定前に入居した場合には、売買の場合と同様、変更前の所有者の賃貸借契約に伴う権利及び義務が引き継がれます。
- 2) 抵当権設定後に入居した場合には、原則として、変更前の所有者の賃貸借契約に伴う権利及び義務が引き継がれません。
 - 2-1) 競売手続開始前に入居した場合のうち、
 - 2-1-1) 賃借権設定登記がなく、または賃借権設定登記前に設定された抵当権者全員の同意の登記がなければ(民法387条1項)、競落後6ヶ月は借主の居住が認められますが(同法395条1項1号)、6ヶ月後には退去することになります。参考²²
 - 2-1-2) 賃借権設定登記があり、かつ賃借権設定登記前に設定された抵当権者全員の同意の登記があれば、売買の場合と同様、変更前の所有者の賃貸借契約に伴う権利及び義務が引き継がれます(同法387条1項)。
 - 2-2) 競売手続開始後に入居した場合には、競落後、借主は直ちに退去することになります。

(2) 平成16年3月31日までに入居した場合

- 1) 抵当権設定前に入居した場合には、売買の場合と同様、変更前の所有者の賃貸借契約に伴う権利及び義務が引き継がれます。
- 2) 抵当権設定後に入居した場合には、原則として、変更前の所有者の賃貸借契約に伴う権利及び義務が引き継がれません。
 - 2-1) 賃貸借契約の期間が3年以内の場合、賃貸借契約期間の終了までは変更前の所有者の賃貸借契約に伴う権利及び義務が引き継がれます。
 - 2-2) 賃貸借契約期間が3年を超える場合、競落後、借主は直ちに退去することになります。

参考²²: 最高裁第2小法廷判決平成30年4月17日民集72巻2号59頁。事案の概要と判決の要旨については参考資料「10.最近の最高裁判例 7) 事例6」(p168)を参照ください。

Q1-1. 競売による所有者の変更時の敷金の取扱

競売によりアパートの大家さんが変わりました。敷金は新しい大家さんから返してもらえますか。

- A. アパートの抵当権が実行され、競売によってそのアパートが競落された場合には、あなたが賃貸借契約を締結してアパートの引渡しを受けた時よりも前に登記された抵当権の競売の場合には前の貸主から敷金を返してもらい、あなたが賃貸借契約を締結してアパートの引渡しを受けてから登記された抵当権の競売の場合には、競落人が新しい貸主となりますから、その新しい貸主から敷金を返してもらえます。

■解説

既に抵当権設定登記がなされた建物について、平成16年4月1日以降に賃貸借契約を締結して引渡しを受けていた場合で、抵当権の実行によって競落人が新たに当該建物の所有者になった場合には、競落人である新たな所有者は賃貸借契約を承継する義務はないので、競落人は敷金返還義務を負いません。したがって、この場合には、借主は、従来の貸主である元の建物所有者に対して敷金の返還を求めることになります。これに対し、賃貸借契約を締結して引渡しを受けた後に設定登記がなされた抵当権の実行によって競落人が新たに当該建物の所有者になった場合には、競落人である新たな所有者は賃貸借契約を承継するので、新たな貸主である新所有者に対して敷金の返還を求めることになります。

第3章 退去時

1. 原状回復

① 概論

Q1. 原状回復

原状回復とはなんですか。

- A.** 原状回復の定義は、国土交通省が平成23年8月に再改訂した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(以下、“ガイドライン”とする)」において、「居住者の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による消耗・毀損を復旧すること」と定められています(民法621条も同旨)。

■ 解説

上述した原状回復に相当する修繕は借主の負担となります。いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるものとされています。

『通常の使用』とは、

A: 借主が通常の住まい方、使い方をしている、発生すると考えられるもの

B: 借主の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの(明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの)

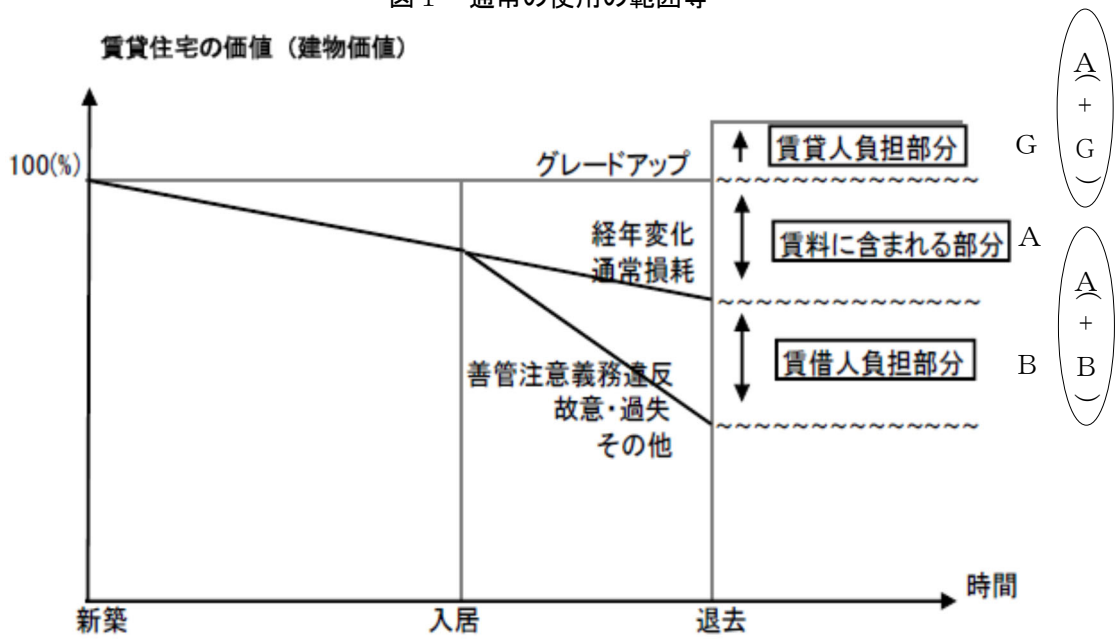
A(+B): 基本的にはAであるが、その後の手入れ等借主の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの

A(+G): 基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの

→このうち、B、A(+B)について、借主に原状回復義務があるとされています。

なお、原状回復義務がある場合の施工単位について、可能な限り毀損部分に限定し、その補修工事はできるだけ最低限度の施工単位とすることが基本であるとされています。

図1 通常の使用の範囲等



*グレードアップ: 退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等

Q2. 耐用年数

耐用年数とは、どのような考え方ですか。

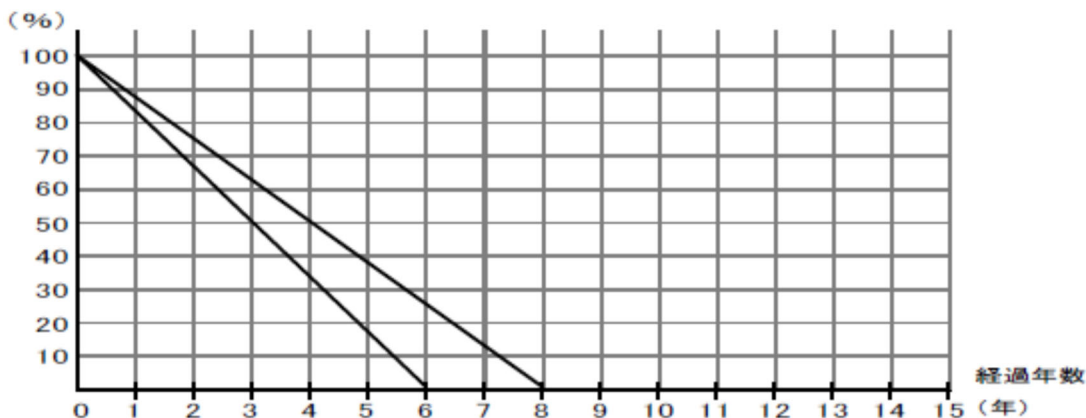
- A. 原状回復義務があるとされる場合においても、経年による変化や通常損耗が含まれるため、借主が修繕費用の全てを負担することとなると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題があると考えられています。そのため、借主の負担については、建物や設備の経過年数(耐用年数を使用)を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させるのが適当であるとされています。

■解説

経過年数による減価割合について、国土交通省では従来から、「法人税法」(昭和40年3月31日法律第34号)及び「法人税法施行令」(昭和40年3月31日政令第97号)における減価償却資産の考え方を採用するとともに、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和40年3月31日大蔵省令第15号)における経過年数による減価割合を参考にして、償却年数経過後の残存価値は10%となるようにして借主の負担を決定することとされていました。

現行のガイドラインでは、平成19年の税制改正により残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価1円まで償却できるようになったことを踏まえ、例えば、カーペットの場合、償却年数は、6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を描いて経過年数により借主の負担を決定することとしています。従って、年数が経つほど借主の負担割合は減少することとなります。

図2 設備等の経過年数の借主の負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)
借主の負担割合(原状回復義務がある場合)



なお、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、借主は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることを借主は留意する必要があります。

経過年数の考え方を導入した場合、新築物件の賃貸借契約ではない場合に、どう取り扱うかという問題が生じます。

ガイドラインでは、まずは借主が、その物件に何年住んだのかという入居年数は、契約当事者にとっても管理業者等にとっても明確でわかりやすいため、入居年数で代替する方式を採用することとしています。

ただし、入居時点の設備等の状況は、必ずしも価値が100%のものばかりではないので、その状況に合わせて経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用することとされています。入居時点の状態がグラフの出発点をどこにするかは、「契約当事者が確認のうえ、予め協議して決定することが適当である」とされており、契約時に双方がよく確認し、納得したうえで契約を締結することが大切であるとされています。

図3 入居時の状態と借主の負担割合（耐用年数6年、定額法の場合）
借主の負担割合(原状回復義務がある場合)



※入居時の設備等の状態により、左方にシフトさせる。新築や交換、張替えの直後であれば、始点は（入居年数、割合）＝（0年、100%）となる。

Q3. 原状回復ガイドライン

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」とはなんですか。

- A. 民間賃貸住宅における賃貸借契約は、契約自由の原則により、貸す側と借りる側の双方の合意に基づいて行われるものですが、退去時において、貸した側と借りた側のどちらの負担で原状回復を行うことが妥当なのかについてトラブルが発生することがあります。

こうした退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月に取りまとめたものであり、平成16年2月及び平成23年8月には、裁判事例及びQ&Aの追加などの改訂が行なわれています。

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/honbun2.pdf>



なお、本事例集の参考資料として、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」から「原状回復の費用算定の手順(イメージ)」、「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト(例)」、「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」、「原状回復の精算明細等に関する様式(例)」を掲載していますので、適宜、活用してください。

Q4. 原状回復ガイドラインの改訂

原状回復ガイドラインは、平成23年に改訂されたそうですが、改訂のポイントはなんですか。また、令和2年4月1日に施行された改正民法の内容は反映されていないのでしょうか。

- A. 改訂のポイントは、3点あり、原状回復トラブルを未然に防止するための対応と、税法の改正を受けた残存価値割合の変更、Q&Aや裁判事例の追加です。なお、原状回復について、改正民法は、従来の基本的な考え方を明文化したものですので、ガイドラインの内容に影響はありません。

■解説

平成23年改訂のポイントは3点あります。

1点目は、原状回復に係るトラブルの未然防止への対応です。契約時における借主・貸主の合意の果たす役割の重要性に鑑み、「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」を追加するとともに、精算段階での透明化を目的に「原状回復の精算明細等に関する様式(例)」を示すことで、賃貸借契約における入口(契約)、出口(退去時の精算)の両方において、トラブルの未然防止を推進しています。他にも、最高裁判例やQ&Aを追加することで、特約の有効性あるいは無効性の明確化を図っています。

2点目は、税法改正を受けた残存価値割合の変更です。経過年数による減価割合については、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」を参考にするとしており、償却期間経過後の借主の負担が10%となるよう借主の負担を決定していましたが、平成19年の税制改正に伴い当該省令も改正され、残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価1円まで償却できるようになったため、ガイドラインにおける経過年数の考慮も、税制改正に従った形で改訂されました。

3点目は、Q&A、裁判事例の追加です。より分かりやすく、かつ時代に即したものとなるように、具体的な事項についてQ&Aを追加するとともに、平成16年改訂後に出された主な判例21事例が追加されています。

② 床

Q1-1. 畳

畳の表替費を請求されましたが支払う必要はありますか。

- A. 原則として支払う必要は無い場合が多いと考えられます。ガイドラインでは、「畳の裏返し、表替えは、次の入居者のためのアップグレードに相当すると考えられる。」とされています。

■解説

畳の裏返し、表替えは、次の入居者のためのアップグレードに相当すると考えられます。また、日照による畳の変色、家具設置によるへこみは通常の住まい方の範囲と考えられます。

一方、飲み物をこぼした跡がある、不注意により雨が吹き込んだことによる変色などは借主の不注意に該当することが多いと考えられます。

借主に原状回復義務があった場合、対象となる単位は、原則、毀損のあった枚数単位になると考えられます。

また、畳表については、消耗品に近いものであり、減価償却資産になじまず、経過年数は考慮しないものとされています。畳床は6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算出します。

Q1-2. フローリング・カーペット

フローリングのワックスがけの費用を請求されましたが支払う必要はありますか。

- A. 原則として支払う必要は無い場合が多いと考えられます。ガイドラインでは、「フローリングへのワックスがけは、通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、貸主負担とすることが妥当と考えられる。」とされています。

■解説

フローリングへのワックスがけは、通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、貸主負担とすることが妥当であると考えられます。日照による色落ちも、通常の生活で避けられないものであり、通常の住まい方の範囲と考えられます。

一方、落書きや、借主の不注意による雨の吹き込み、清掃しても除去できない冷蔵庫下のサビ跡など、借主の過失や善管注意義務違反に相当すると考えられる場合は原状回復の対象になると考えられます。

借主に原状回復義務があった場合、フローリングの場合は、原則、最低㎡単位で、経年変化は考慮しないものとされています。ただし、フローリングの床全体を張り替えた場合には、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定します。カーペット、クッションフロアの場合、1部屋を単位とし6年で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定します。

Q1-3. フローリング・カーペット(入居者の故意・過失によるキズへの原状回復)

退去のための引越作業中、フローリングやカーペットに目立つキズができてしまいました。フローリングやカーペットの張替え費用を請求されましたが、引越業者が誤って作ったキズである場合にも支払う義務がありますか。

- A. 原則として支払義務があるものと考えられます。ガイドラインでは、「引越し作業中にできたキズは、借主の善管注意義務違反又は過失に該当するケースが多いと考えられる。」とされています。なお、借主は引越業者に対して別途費用の請求を行えるケースも多いと考えられます。

■解説

引越作業で生じたひっかきキズは、借主の責任で引越業者に作業を依頼していることから、貸主から見れば借主側の善管注意義務違反又は過失に該当するケースが多いと考えられ、原則として原状回復の対象となると考えられます(つまり借主の不注意で雨が吹き込む等して発生したフローリングやカーペットの色落ちや、落書き等の故意による毀損の場合と原則として同様に考えます)。

しかし、キズ自体は引越業者の過失によるものであり、借主は引越業者に対して当該費用の支払いや修繕を請求することが可能です。具体的にどのような請求ができるかについては、引越業者との契約(約款)の内容次第ですが、責任の範囲や請求を行える期間について制限があるケースが多いです。明らかに引越しでできたキズがある場合には早々に引越業者に請求を行うことが必要です。

なお、カーペットについて、借主に原状回復義務があるとした場合の対象となる範囲について、カーペットは、洗浄等で落ちない汚れ、傷の場合、1部屋単位、経過年数については、6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定します(フローリングについてはQ1-2、「フローリング・カーペット」(p80)を参照ください。)

③壁、天井

Q1-1. 壁

テレビや冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみについて、清掃してもきれいになりません。原状回復費用を請求されましたが支払う必要はありますか。

- A. 原則として支払い義務は無いものと考えられます。ガイドラインでは、テレビ、冷蔵庫等の後部壁面のいわゆる電気ヤケは、「通常の使用ととらえるのが妥当と考えられる。」とされています。

■解説

「ガイドライン」で、テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)は、借主が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられ、貸主の負担となるものと整理されており、借主は原状回復費用を負担する必要は無いのが原則であると考えられます。

なお、壁に貼ったポスターや絵画の跡、エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴や跡、クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)、壁等の画鋸、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの)等も同様に借主が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられ、貸主の負担となるものと整理されており、借主は原則として原状回復費用を負担する必要は無いと考えられます。

Q1-2. カビ、シミ

結露からカビが発生し、清掃してもきれいになりません。原状回復費用を請求されましたが支払う必要はありますか。

- A. 結露を貸主に通知もせず、かつ拭き取るなどの手入れを怠っていたような場合には、原則として原状回復費用を支払う必要があると考えられます。

■解説

「ガイドライン」では、「結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知もせず、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には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられることから、借主に原状回復義務が発生し、借主が負担すべき費用の検討が必要となる。」と整理されています。つまり、結露の要因は様々であり、建物の構造上の問題であることなどもあります。貸主への通知を行わず、かつ、結露を放置したことにより拡大したカビやシミである場合には、原則として原状回復費用を支払う必要があることとなりますので、貸主ともよく話し合う必要があります。

借主に原状回復義務があった場合、対象となる単位は、壁(クロス)の場合、㎡単位が望ましいのですが、借主が毀損させた箇所を含む一面分までは貼り替え費用を借主負担としてもやむをえないと「ガイドライン」には記載されていますので、貸主ともよく相談することが必要です。経過年数については、6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定します。

Q1-3. タバコ等のヤニ、臭い

壁紙にタバコの臭いが染みついていると原状回復費用を請求されましたが支払う必要はありますか。

- A. ガイドラインでは、「壁紙にタバコの臭いが染みついている状態というのは、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いと考えられる。」とされており、原状回復費用を支払う必要があるものと考えられます。

■解説

壁紙にタバコの臭いが染みついている状態というのは、「ガイドライン」では、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いと考えられることから、借主に原状回復義務が発生し、借主が負担すべき費用の検討が必要となると整理されています。

なお当該賃貸物件で喫煙等が禁じられていた場合には、用法違反にあたるものと考えられ、これによって発生した損害を賠償する責任が発生する場合があります。

借主が原状回復に応じる場合、タバコ等のヤニや臭いについては部分補修が困難であることから、クリーニングまたは貼り替えが必要となります。経過年数については、6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定します。

Q1-4. くぎ穴

自作で棚を設置するため壁にくぎを打ちました。壁に穴があるため原状回復費用が必要と言われましたが支払う必要はありますか。

- A. ガイドラインでは、下地ボードの貼り替えが必要な程度のものであれば、「通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。」とされており、原状回復費用を支払う必要が生じるものと考えられます。くぎ穴の程度を確認することが必要です。

■解説

自作で棚を設置するためにくぎ穴を開けた場合、「ガイドライン」では、程度にもよりますが、下地ボードの張替えが必要な程度のものであれば、「通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。」とされており、原状回復費用を支払うことが必要となる場合があると考えられます。

なお、地震等に対する家具転倒防止の措置については、予め、貸主の承諾、または、くぎやネジを使用しない方法等の検討が考えられます。

借主に原状回復義務があった場合、対象となる単位は、壁(クロス)の場合、㎡単位が望ましいのですが、借主が毀損させた箇所を含む一面分までは貼り替え費用を借主負担としてもやむをえないとされていますので、貸主とよく相談することが必要です。経過年数については、6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定します。

④建具

Q1-1. 網戸の張替え

特に破損等はないが網戸を張り替えるため、原状回復費用が必要と言われましたが支払う必要はありますか。

- A. ガイドラインでは、特に破損等のない網戸を張り替えるのは、次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップに相当すると考えられており、原状回復費用の支払いは不要であると考えられます。

■解説

特に破損等のない網戸を張り替えるのは、次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップに相当すると考えられ、原状回復費用の支払いは原則として不要であると考えられます。

Q1-2. ガラスの入れ替え

地震によってガラスにひびが入ってしまいました。退去直前であるため、このまま退去したいのですが、ガラスの修理代は支払う必要はありますか。

- A. ガイドラインでは、「自然災害による損傷について借主に責任は無いと考えられる。」とされており、修理代は原則として支払う必要がないものと考えられます。ただし、ガラスにひびが入ったことを速やかに貸主に通知する必要があります。

■解説

地震によってできたガラスのひびは、自然災害による損傷であり、借主に責任はなく、通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられ、ガラスの修理代は原則として支払う必要はないものと思われます。貸主への通知をしなかった場合、ひびの原因が不明確になるとともに、善管注意義務の問題を問われる可能性があります。

Q1-3. ペットによるキズ

ペットがドアをひっかいてしまいキズがついています。このキズについて、原状回復費用が必要と言われましたが支払う必要はありますか。

- A. ガイドラインでは、ペットがドアをひっかいてしまったキズについては、明らかに通常の使用による結果とはいえず、「借主負担と判断される場合が多いと考えられる。」とされており、原状回復費用の負担を求められる場合があります。

■解説

ガイドラインでは、「特に共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞や尿の後始末などの問題でもあることから、ペットにより柱、クロス等にキズがついたり臭いが付着している場合は借主負担と判断される場合が多いと考えられる。」とされており、ペットがドアをひっかいてしまったキズについては、原状回復費用の負担を求められる場合があります。

なお当該賃貸物件でペットの飼育等が禁じられていた場合には、用法違反にあたる可能性もあり、これによって発生した損害を賠償する責任が発生する場合があります。逆に明示的にペットの飼育等が可とされていた場合には、軽度のキズであれば通常損耗の範囲と言える場合があるかもしれませんので、契約条件をよく確認した上で貸主ともよく相談することが必要です。

借主に原状回復義務があった場合、対象となる単位は、ドアの場合、1枚単位となりますので、取替が必要となります。経過年数については、耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定します。

⑤設備、その他

Q1-1. 鍵の取り替え

退去時に鍵の取り替え費を請求されましたが支払う必要はありますか。

- A.** ガイドラインでは、「入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。」とされており、原則として鍵の取り替え費は支払う必要がないと考えられます。

■解説

鍵の破損や紛失がないのであれば、入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、借主が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられることから、原則として鍵の取り替え費は支払う必要がないと考えられます。

逆に借主が鍵を破損したり、紛失したことによって鍵を取り替えるような場合には、借主の費用負担となることが多いようです。借主の負担で取り替える場合、シリンダーの交換となります。鍵の破損や紛失の場合、経過年数は考慮せず、交換費用相当分の全額を借主が負担することになります。

Q1-2. ハウスクリーニング代

退去時に部屋全体のクリーニング代が必要であると言われました。支払う必要がありますか。

- A.** ガイドラインでは、「借主が通常の清掃(具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ周りの油汚れの除去等))を実施している場合は、次の入居者確保のためのものであり、貸主負担とすることが妥当と考えられる。」とされています。ただし、台所周りの油汚れやす、水周りの水垢やカビ等について、「使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。」とされており、手入れが悪く発生、拡大したと考えられる場合は借主負担ともなりますので、貸主とよく話し合う必要があります。

■解説

借主が通常の清掃(具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水周り、換気扇、レンジ周りの油汚れの除去等)を実施している場合であれば、クリーニングは次の入居者を確保するための化粧直しであると考えられ、原則として支払う必要はありません。もともとガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れやす、風呂・トイレ・洗面台等の水垢やカビ等については、借主のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられ、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いことには留意が必要です。そのため、台所回りの油汚れやす、水回りの水垢やカビ等が目立つ場合には、貸主ともよく話し合う必要があります。

通常の清掃を実施していない場合等、借主の費用でクリーニングを行う場合、クリーニングを行う部位ごともしくは住戸全体を単位として行います。クリーニングについては、その対象について経過年数は考慮されません。

2. 退去の告知等

①退去の事前告知

Q1. 退去の事前告知(借主からの一方的な解約等の場合)

借主から一方的に解約等を行う際、借主から退去に際し、事前告知は必要ですか。

- A. 借主が一方的に契約を解約し、退去をする場合、事前告知が必要か否かは、契約における告知期間の定めの有無・内容、法律の定めによります。

■解説

借主の一方的な意思により退去する場合、事前告知が必要か否かは、賃貸借契約における契約期間の定めの有無、特約の有無、定期建物賃貸借契約であるのかにより異なります。

なお、賃貸住宅標準契約書では借主からの退去に関する事前告知に関しては30日前と定められています。

また、退去の事前告知の方法は当事者間の合意に基づき行われます。

(1) 期間の定めがない場合

期間の定めがない賃貸借契約の場合には、原則として、借主から、解約の3ヶ月前に解約申入れをすることにより、契約を終了することになりますので(民法617条1項2号)、3ヶ月前の事前告知が必要です。

(2) 期間の定めがある場合

1) 期間満了による退去では、借家の場合、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に貸主に対して更新をしない旨の通知をすれば、期間満了時に終了します(借地借家法26条1項。借主からの通知には正当事由は不要です。)

2) 期間内に解約をする権利を留保している場合には、期間の定めがない場合と同様、原則として解約の3ヶ月前に解約申入れをします(民法618条)。

(3) 特約がある場合

なお、予告期間について3ヶ月以外とする特約がある場合は、不当に長い期間でない限り、原則として特約に従うこととなります。参考²³

また、期間の定めがある場合で、中途解約を留保しない特約がある場合には、契約期間満了まで解約できないこととなります。

参考²³: 3ヶ月よりも短い特約に関しては有効と考えられますが、3ヶ月よりも長い場合、どの程度から不当といえるかは、この点について基準を明確にした判例もないため、個別具体的な検討が必要と考えられます。

(4) 定期建物賃貸借における例外

定期建物賃貸借においては、一定の条件下では、解約権を留保していなくても、1ヶ月の申告期間の後、退去することができます。

具体的には、床面積が200㎡未満の居住の用に供する建物の賃貸借の場合、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の借主が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、1ヶ月間の申告期間の後に解約することができます(借地借家法38条5項)。

なお、この規定は強行規定であり、条件が成り立つ場合には、たとえ3ヶ月の申告期間が必要という特約があったとしても、無効となるため、1ヶ月前に申告すれば解約が可能です。

<参考>

(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。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

Q1-1. 退去の事前告知に関する特約

就職に伴い3月末に賃貸アパートを退去する予定です。退去の事前告知を行ったところ、貸主から契約書に記載してあるからと、書面での提出を要求されました。書面で提出する必要がありますか。

A. 退去の事前告知の方法に関する特約は原則有効ですので、書面での提出が必要となります。

■解説

退去の事前告知の方法に関しては、当事者間の合意が基本となりますので、特約がある場合には、原則有効となります。

ただし、指定様式が必要な場合でも、口頭で連絡した際、貸主から、提出が必要な書式を渡されることが一般的と考えられます。

②借主からの一方的な解約等における違約金

Q1. 借主からの一方的な解約等における違約金

契約期間中に借主から一方的に解約等を行う場合、残期間家賃等の違約金を支払う必要性はありますか。

- A. 特約に基づき留保された解約権を行使した場合には支払う必要がありませんが（違約金の定めが無い場合）、その他の場合は、原則支払う必要があります。なお、特約による解約権の有無に関わらず、定められた違約金の額が不当に高い場合には、消費者契約法9条により、違約金の定めは全部又は一部が無効となる可能性があります。

■解説

(1) 借主に解約権等がある場合

一定の期間後の契約期間途中における解約権を留保した場合等、借主に一方的な解約権や更新を拒絶する権利がある場合には、その権利が前項①のQ1において述べた適切な期間において行使された場合には、違約金を支払う必要はありません。

ただし、定めた期間に解約予告をしなかった場合には、借主の債務不履行となり、契約上で定められている違約金(民法420条3項)を支払う必要があります。金額が不当に高い場合には消費者契約法9条1号が適用される可能性があります。

(2) 借主に解約権がない場合

中途解約権を留保していない場合には解約できないので、基本的には、残期間の家賃等を支払う必要があります。ただし、残期間の家賃等を違約金とする場合に、金額が不当に高い場合には消費者契約法9条1号が適用される可能性があり、これが適用される場合にはこのような特約等は無効となり、借主が支払う違約金は「平均的な損害額」で良いこととなります。「平均的な損害額」の算出に当たっては、貸主が次の借主を見つけるまでに必要な期間が考慮されることが多いですが、標準化された算出方法があるわけではなく、個別具体的な検討が必要となります。

なお、賃貸借契約上で中途解約権について定めがない場合に、中途解約権を留保したと考えられるかどうかは、この点について基準を明確にした判例がないため、個別の事情によることとなります。

Q1-1. 退去予告期間を過ぎてしまった場合の違約金

2年契約でアパートを借りていましたが、転勤となり1年で退去しようと思い、12月に当月一杯で退去すると連絡をしたら、退去の場合には3ヶ月前には告知する必要があり、即時解約の場合には家賃3ヶ月分の違約金が必要と言われました。転勤の辞令が出たのが1週間前であるため、退去予告はできない状況でしたが、支払う必要がありますか。

- A.** 契約の中途解約に当たるため事前告知が必要であり、直前での解約は事前告知債務の不履行に当たるため、違約金を支払う必要があります。

■解説

Q1の通りです。

③入居条件の不履行による解約

Q1. 入居条件の不履行による解約

入居前までに修繕するという約束で契約したのに修繕がなされていません。解約は可能ですか。

- A. 解約権を留保している場合には、貸主に解約権に基づく解約の申入れができます。また、貸主は修繕した状態で使用・収益させる義務を負うのにこれを履行していないのですから、債務不履行に基づく解除あるいは損害賠償請求(引越代等)をすることも可能と考えられます。

■解説

解約権を留保している場合には、解約権に基づく解約が可能です。

解約権を留保しない場合であっても、入居条件の不履行により借主の建物の利用を妨げるときには、債務不履行として、解除をすることも可能であると考えられます。また、債務不履行が認められる場合には、損害賠償請求を行うことで、引越代等を請求することも可能であると考えられます。

第1章1.「⑥重要事項説明」(p20)も参照ください。

Q1-1. 入居条件としていた修繕が実施されていないことによる解約

部屋の下見をした際、部屋がたばこ臭く、台所やお風呂も汚れが目立ちました。口頭ではありましたが、不動産仲介業者が、入居までに、部屋の壁紙の貼り替えと床の掃除、台所や風呂についてもクリーニングをするというので、契約しました。しかし、入居日に部屋に行ってみたら、全く修繕もクリーニングもなされていませんでした。解約できますか。また、このたばこ臭い部屋に入ることは嫌なので、ホテルに泊まり、荷物も引越業者の倉庫預かりとしてもらいましたが、これらの費用を負担してもらえますか。

- A. 債務不履行に基づく解除が可能であると考えられます。また、損害賠償請求(引越し代等)も可能と考えられます。

■解説

修繕が建物を使用する上で必要であり、また、契約の条件となっているため、貸主の債務不履行が認められると考えられます。そのため、債務不履行に基づく、契約の解除や損害賠償も可能であると考えられます。ただし、口頭でした約束を証明することは困難な場合があります。

④貸主からの解約や更新拒否による退去請求

Q1. 貸主からの解約や更新拒否による退去請求

貸主から退去を要求されました。退去しなくてはならないでしょうか。

- A. 貸主側に解約を求める正当事由がある場合には、然るべき予告期間の後に契約が終了し退去する必要があります。正当事由の有無に関しては、個別具体的な検討が必要となります。

■解説

(1) 解約申入れ

期間の定めのない契約の場合には、借地借家法27条1項に基づき、貸主は6ヶ月の期間を置くことで、一方的に解約することができます。ただし、借地借家法28条により、貸主からの一方的な解約は、正当事由、つまり、賃貸借を終了させ明渡しを認めることが、賃貸借当事者双方の利害関係その他諸般の事情を考慮し、社会通念に照らし妥当と認むべき理由(最高裁判所第2小法廷判決昭和29年1月22日民集8巻1号207頁)がある場合に限定されます。

正当事由の有無は、建物の貸主及び借主が建物の使用を必要とする事情、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況、財産上の給付の申し出(立ち退き料)を総合的に考慮し、決定されます(借地借家法28条)。建物の賃貸借に関する従前の経過としては、更新料の支払いの時期や有無、借主の家賃不払いの状況等が考慮され、建物の現況としては、建物の老朽化の程度や修繕の必要性が考慮されます。

なお、立ち退き料は正当事由を補完する事情であり、金銭の提供のみをもって、正当事由が具備されることはありません(最高裁判所第1小法廷判決昭和46年11月25日民集25巻8号1343頁)。

また、立ち退き料の算定手段について、明確な基準はなく、個別具体的な検討が必要です(第2章1.「①更新の定義」(p27)も参照ください。)

(2) 更新の拒否

期間満了による退去では、借家の場合、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に借主に対して更新をしない旨の通知をすれば、期間満了時に終了します(借地借家法26条1項)。

ただし、貸主からの一方的な契約期間終了後の更新の拒否に際しては、借地借家法28条により、更新拒否ができるのは、(1)と同様に正当事由がある場合のみに制限されます。

Q1-1. 建物の老朽化に伴う貸主から借主への立ち退き請求

建物の老朽化に伴う建替えのため、大家から立ち退き請求がありました。確かに、築50年以上が経過しており、至る所に無理がきており、補修ではなく建替えが必要なのは分かりますが、ここに住み続けたいです。どうしても退去しなくてはならないでしょうか。

- A. 貸主からの一方的な解約が可能かは、期間の定めの有無、正当事由の有無によります。建物の老朽化も正当事由を考慮する際の一要因ではありますが、他の要因も加えた総合的な考慮が必要ですので、ADR機関等、法律の専門機関に相談することが望ましいと考えられます。

■解説

Q1の通りです。

⑤退去時の家賃の計算

Q1. 退去時の家賃の計算

退去時の家賃は日割りで計算するものですか、月割りで計算するものですか。

A. 原則、日割りで計算するものですが、特約がある場合には、月割りで計算します。

■解説

(1) 原則

賃貸借契約により貸主が取得する家賃は法定果実(民法88条2項)であるため、家賃は、日割りで精算が原則(同法89条2項)となります。

また、賃貸住宅標準契約書でも1ヶ月に満たない期間の賃料は日割りで精算することとされています。

(2) 特約のある場合

家賃に関する特約は、原則有効です。特約の有効性が否定されることがあるとすれば、貸主が社会の一般的な常識に照らして不当なほどの暴利を得ており、公序良俗に反すると認められる場合等ですが(民法90条)、家賃の月割り特約であれば、どんなに多くても、30日分の家賃であり、一般的な常識に照らして明らかに不当とはいえず、ほとんどの場合において、特約は有効であると考えられます。

そのため、家賃の日割り精算を行わない旨の特約がある場合には、原則、月単位での精算になると考えられます。

<参考>

(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。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」

Q1-1. 退去時の家賃の計算

3月14日に賃貸アパートを退去する予定ですが、家賃の日割り計算はしないため、退去月分の家賃8万円を全額支払うように言われました。3月分の家賃を全額支払う必要がありますか。

- A. 原則日割りで精算すれば良いですが、1ヶ月に満たない期間の家賃であっても月単位で精算する旨の特約がある場合には、全額支払わなくてはなりません。

■解説

Q1の通りです。

⑥借主が退去期限を守れない場合

Q1. 借主からの退去日の延期

借主が退去日を延期することは可能ですか。

- A. 契約期限によります。契約期間内であれば、延期は可能ですが、契約期間後であれば、一方的な延期はできません。ただし、賃貸借契約では当事者間の合意が尊重されますので、まずは貸主に事情を話し相談することが考えられます。

■解説

退去日が契約最終日であるかが重要となります。退去日が契約最終日でない場合には、契約期間内への延期は新たな負担なく可能です。

ただし、実態としては、退去日が契約最終日であることが多く、この場合には、契約期間後への延期となるため、一方的な延期はできず、不法占拠となります。

(1) 契約期間内

契約期間中は借主には建物を使用する権利があり、退去日は貸主に退去予定の日を連絡しただけにすぎないため、契約期間内であれば、延期は可能です。

(2) 契約期間後

契約期間の終了と同時に、建物を使用する権利も当然消失します。そのため、契約期間後にも居住を継続すると、その期間は不法占拠に当たり、使用損害金等損害賠償の請求対象ともなりえます。

Q1-1. 退去期限の延長

賃貸住宅を本日退去する予定でしたが、急に体調不良になったため、退去日を3日ほど遅れさせられないでしょうか。

- A. 賃貸借契約では当事者間の合意が尊重されますので、まずは貸主に事情を話し相談してみると良いでしょう。

■解説

貸主が同意、承諾してくれば延長は可能ですので、まずは、貸主と話し合うことが大切です。貸主がどうしても納得してくれない場合、退去日を契約期間後に変更すると、不法占拠に当たるため、使用損害金等損害賠償の請求を受ける可能性があります。ただし、不法占拠に当たる場合でも、貸主の自力救済は制限されます。

⑦借主からの退去予告の撤回

Q1. 借主からの退去予告の撤回の可否

借主からの退去予告は撤回できますか。

- A. 原則、一方的な撤回はできません。ただし、賃貸借契約では当事者間の合意が尊重されますので、事情がある場合は、貸主に相談することが考えられます。

■解説

契約の解除の意思表示は撤回できません(民法540条2項)。そのため、契約満了の場合であろうと、契約の中途解約であろうと、契約期間終了後は不法占拠になるため、使用損害金等損害賠償の請求対象ともなりえます。

ただし、次の入居者がまだ決まっていない場合等、貸主と交渉し、新規契約や双方の合意による解約の取り消し等が考えられますので、まずは相談してみると良いでしょう。

Q1-1. 契約期間途中での退去予告の撤回

4月から3年契約でアパートに入居しましたが、もっと安い物件を見つけ、7月に不動産仲介会社に「9月15日に退去します」と書面で連絡しました。しかし、9月になって、入居予定だった物件の実態が仲介業者の説明と大きく異なることが発覚し、入居を取りやめました。退去を撤回し、引き続き現在の住宅に住み続けたいと思っていますが、退去を撤回することは可能でしょうか。

- A. 一度行った契約の解約の意思表示は一方的な意思では撤回できません。次の借主が決まっていない場合等には、継続して居住できる可能性もあるので、改めて契約が可能か等について貸主に相談してみることが考えられます。

■解説

Q1の通りです。

⑧退去後の連絡先

Q1. 退去後の連絡先

退去に際し、貸主に転居先の連絡先を教える必要はありますか。

- A. 残務整理のために必要な範囲の連絡先は教える必要があると思われませんが、特約がない限り、教える義務まではないと考えられます。

■解説

退去後の連絡先の通知に関しては、賃貸借契約に含まれず、借主に義務は発生しません。そのため、原則として教える義務まではありません。ただし、敷金が未精算である場合や、家賃の滞納がある場合等、退去後も、貸主から連絡を取る必要があると考えられる場合には、賃貸借契約から生じている権利義務関係が残っていると言えますので、特段の理由がなければ連絡先を教えたほうが良いでしょう。

また、特約に退去後の連絡先を教えることが借主の義務として記載されている場合には、契約自由の原則に従い、教えなければなりません。

Q1-1. 退去後の連絡先を教える必要性

賃貸マンションの退去手続きを進めていたところ、宅配便の転送等を理由に、転居先の連絡先等を教えるよう言われました。必要性をあまり感じないため、教えたくはないのですが、断っても良いのでしょうか。

- A. 特約がない場合、教える義務はないと考えられます。ただし、敷金の精算、最終月の家賃支払い等、実際に連絡をとる必要がある場合、その連絡手段等を話し合っておく必要があると考えられます。

■解説

Q1の通りです。

⑨契約期間中の下見のための立ち入り

Q1. 契約期間中の下見のための立ち入り

契約期間中の部屋の紹介のための部屋への立ち入りは拒否できますか。

A. 原則、部屋への立ち入りは借主の承諾がある場合に限られます。

■解説

賃貸借契約により、建物の使用权は借主にあるため、本人の承諾がなければ、原則、部屋への立ち入りはできません。

賃貸住宅標準契約書においては、借主の承諾がある場合のみ下見のための立ち入りが可能となっています。

<参考>

(立入り)

第16条

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。

資料)国土交通省「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月分)」

Q1-1. 契約期間中の下見のための立ち入り

契約期間2年間の賃貸アパートに1年半、居住して、今月末で退去予定です。大家から、入居希望者への紹介のために部屋に入れてほしいと言われました。部屋に入れなくてはならないですか。

A. 原則、借主本人の承諾がなければ、部屋内への立ち入りはできないと考えられます。

■解説

Q1の通りです。

II. 連帯保証人からの質問

①連帯保証人による契約解除

Q1. 連帯保証人による保証契約の解除

連帯保証契約を解除することは可能ですか。

A. 原則、解除はできません。

■解説

契約を、当事者の一方的な理由で解除することはできないため、連帯保証人が保証契約を一方的に解除することはできません。

ただし、貸主が賃貸借契約の解除事由が認められる場合に敢えて解除しない等、貸主と保証人との事情を考慮し、保証人から保証契約を解約することが認められる場合もあります(期間の定めのない保証契約の場合について、大審院判決昭和8年4月6日大民集12巻791頁、大審院判決昭和12年12月2日判決全集5輯1号9頁等)。

Q1-1. 連帯保証契約の解除

友人の連帯保証人となっています。その友人が、家賃を滞納したまま、行方不明になり、家賃の督促が自分にきたため、連帯保証人の契約を解除したいのですが可能ですか。

A. 原則、連帯保証人からの一方的解約はできません。

■解説

原則、連帯保証人からの一方的な解約は認められません。

但し、貸主は、借主が行方不明になり家賃を滞納している状態であり、信頼関係が破壊されている場合は契約解除が可能とも考えられます。貸主が漫然と解除や明渡しの措置を執らないような場合には、連帯保証契約を解約することができる可能性もあります。

貸主としても、解除や明渡し措置をした上で、新たな借主を入居させることを希望するのが通常とされますので、まずは貸主と合意解約の交渉をするのが望ましいでしょう。

Q2. 連帯保証人による賃貸借契約の解除

連帯保証人が賃貸借契約を解除することは可能ですか。

A. 原則、解除はできません。

■解説

賃貸借契約は貸主と借主の間の契約であり、連帯保証人と貸主の間の連帯保証契約は、別の契約であるため、原則、連帯保証人には賃貸借契約を解除する権利はありません。

Q2-1. 連帯保証人による賃貸借契約の解除

弟の連帯保証人となっています。弟は、家賃を滞納したまま、連絡がとれなくなってしまったため、自分が家賃を払い続けています。これ以上、家賃を払い続けることは困難であるため、弟の賃貸借契約を解除したいです。

A. 原則、連帯保証人からの一方的解約はできません。

■解説

Q2の通りです。Q1.「連帯保証人による保証契約の解除」(p101)も参照ください。

②連帯保証人の責任範囲

Q1. 連帯保証人の責任範囲

連帯保証人はどこまで責任を負いますか。

- A.** 連帯保証人は、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償、その他債務に従たるすべての債務に関して責任を負います。なお、賃貸借の保証の場合には、賃貸借契約上、借主の負う義務に関して、極度額を限度として責任を負います。

■解説

契約の保証の箇所で示したように、保証債務は、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償、その他債務に従たるすべてのものが対象であり、(民法447条1項)、連帯保証人は借りた本人と同等の責任を負い、責任を負う範囲も債務者と同じです。

そのため、主たる債務である家賃の支払いや、敷金を超えて必要となった原状回復費用等賃貸借契約に関わるすべての債務について、個人根保証契約により、極度額を限度として、責任を負います(同法465条の2)。ただし、改正民法が適用されない保証契約においては、極度額の定めは存在しないため、責任を負う債務の額に上限はありません。

なお、改正民法の適用のある保証契約では、貸主には借主の債務の元本、債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供する義務がありますので、連帯保証人は貸主に、借主に関する情報の提供を請求することができます(同法458条の2)。

Q1-1. 連帯保証人の責任範囲

親戚の子どもが大学生となり、近所の賃貸アパートに住むことになったため、連帯保証人となりました。管理会社から電話があり、深夜まで騒いで近隣から苦情がでているため、おとなしくさせるか退去させてくれと言われました。連帯保証人がやらなければいけないことなのでしょうか。

- A.** 住み方や退去等の行為を目的とする債務の履行の担保は、連帯保証人が責任を持つべき債務ではないと考えられます。ただし、借主の債務不履行に伴い、損害賠償や違約金等を要求された場合、当該債務について連帯保証人も連帯して責任を負うこととなりますので、当人に対し、改善を要求しておいたほうが良いと考えられます。

■解説

Q1の通りです。

Q2. 連帯保証契約の無効

連帯保証契約が無効となる場合がありますか。

- A. 改正民法の適用の有無にかかわらず、保証契約は書面（電磁的記録も可）でなされなければ無効となります。また、極度額が明確に定められていない場合なども無効となる可能性があります。

■解説

(1) 書面性

諾成契約である賃貸借契約と異なり、保証契約は書面または電磁的記録でなければ効力を生じません（民法446条2項、3項）。そのため、貸主と連帯保証人が口約束で合意しても、連帯保証契約は効力を生じません（同法465条の2 3項）。このことは、改正民法の適用の有無を問いません。

(2) 極度額の定め

改正民法の適用のある保証契約では極度額が定められなければ、連帯保証契約は効力を生じません。

Q2-1. 極度額が空欄となっている場合

令和3年4月に知り合いに頼まれ、賃貸借契約の連帯保証人となりました。後日、契約書を見ると、極度額の欄が空白となっています。これは、限定されない責任を負うことになったことを意味するのでしょうか。

- A. 極度額が空欄となっているということは極度額の定めがないことを意味しますので、連帯保証契約は無効となります。そのため、借主の一切の債務につき、保証責任を負いません。

■解説

Q2の通りです。

Q3. 極度額の設定方法

極度額はどのように定めればよいでしょうか。

- A. 契約書に金額が一義的に明確に定まっていれば良く、設定方法に決まりはありません。

■解説

連帯保証契約締結時点で極度額が一義的に定まっている必要があります。極度額の記載方法としては、金額を明記するか、契約時賃料〇〇か月分とするなどがあるようですが、単に賃料〇〇か月分と設定するように、契約時賃料か更新等で増額された賃料か不明の定め方では無効となる可能性があります。

また、極度額は貸主と連帯保証人の合意で定めれば基本的に有効ですが、家賃と比べた極度額が、滞納家賃や、原状回復費用、設備を破損した場合の損害賠償等を考慮しても異常に高額である場合などには公序良俗違反(民法90条)で無効となる可能性があります。

「極度額に関する参考資料」(平成30年3月公表)

<https://www.mlit.go.jp/common/001227824.pdf>



改正民法施行に伴う民間賃貸住宅における対応事例集

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001399740.pdf>



Q4. 債務の元本の確定

極度額につき理解し、連帯保証人となりました。どのような場合に、保証人として負うべき債務が確定するのでしょうか。

- A. 借主が亡くなった場合などに保証人の債務の元本が確定し、その時点以降に発生する債務については基本的に責任を負いません。また、連帯保証人が亡くなった場合にも、その時点の借主の債務で元本が確定し、相続人はその限度で、保証債務を負うこととなります。

■解説

連帯保証人の保証債務の元本は、①債権者(保証人にお金を貸している人など)が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき、②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき、③主たる債務者(借主)又は保証人が死亡したときに確定します(民法465条の4)。

借主が亡くなった場合には、死亡の態様によって債務が異なる可能性があります。自然死の場合には、借主に落ち度がありませんが、自殺の場合には、事案によりますが、自殺によってその後の物件の賃借が困難になるなどの自殺による影響に関する損害賠償債務を負う可能性もあります。

③賃貸借契約の更新と連帯保証人の関係

Q1. 賃貸借契約の更新と連帯保証人の関係

令和2年3月31日以前に締結された賃貸借契約が令和2年4月1日以降に更新された場合に、別個の契約である保証契約について、連帯保証人の責任や改正民法の適用の有無は変わるのでしょうか。

- A. 賃貸借契約が更新された場合、連帯保証人の責任は更新後の賃貸借契約に及ぶと考えられます。そのうえで、改正民法の適用の有無については、保証契約に関して何もしない場合には、改正民法は適用されませんが、保証契約も合意更新された場合や、新たに保証契約を結びなおした場合には改正民法が適用されます。そのため、後者の場合には、その時点で極度額を定める必要があります。

■解説

賃貸借契約が更新された場合の連帯保証人の責任については、更新後の賃貸借契約にも及ぶとされており(最高裁判所第1小法廷判決平成9年11月13日民集第186号105頁)、この考え方は改正民法のもとでも変わらないものと解されます。連帯保証人は借りた本人と同等の責任を負い、責任を負う範囲も借主と同じです。

そのため、賃貸借契約が更新された場合に、保証契約に関して何もしなければ、従前の責任が継続することになりますので、改正民法の適用がない保証契約が継続することとなります。

一方、賃貸借契約の更新と併せて、保証契約を合意更新する場合、または、保証契約を新たに結びなおす場合には、保証契約にも改正民法が適用されることとなり、その時点で極度額を定める必要があることとなります。極度額を定めない場合には、保証契約は無効となります。

④知らない間に連帯保証人とされていた場合

Q1. 知らない間に連帯保証人とされていた場合

勝手に連帯保証人にされていたが、保証する必要はありますか。

- A.** 原則、契約は無効であるので、保証する必要はありませんが、表見代理が成立する場合には、契約は有効となり保証責任を負うことになります。

■解説

(1) 原則

知らぬ間に保証人とされていた場合、当該契約は、無権代理による契約となりますので、連帯保証人は、追認か追認拒絶を選択することができ、追認した場合のみ有効となります(民法113条1項)。ただし、第三者の権利を害する場合には追認の効力は生じません(同法116条)。

(2) 表見代理が成立する場合

表見代理が成立する場合(貸主側が、借主があなたから代理権を付与されていると思っても仕方がない場合)は、契約が成立します。

民法では具体的に、代理権を与えるつもりがないのに代理権の付与に見えるような表示行為があった場合(民法109条)、代理権を与えてはいたがその範囲を超えて勝手に代理権が使用された場合(同法110条)、既に消滅した代理権が使用された場合(同法112条)を表見代理の成立しうる状況として規定しています。

ただし、借主側が表見代理の成立しうる状況にあれば、必ず表見代理が成立するわけではなく、貸主側にも「過失によって知らなかったときはこの限りではない」(同法109条、112条)、「第三者が代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときについて準用する」(同法110条)等満たすべき要件があります。

なお、表見代理の立証責任は貸主側にあります。

Q1-1. 知らない間に連帯保証人とされていた場合

突然、不動産業者から連絡があり、保証人として、兄の未納分の家賃8ヶ月分を支払うように言われました。どうやら、兄が勝手に私を連帯保証人とし、賃貸借契約を結んでいたようです。その後、兄が行方不明となったため、不動産業者は保証人の私に連絡したとのこと。兄とはもう5年も会っておらず、また、現在も連絡がとれないのですが、支払う必要があるのでしょうか。

- A. まず契約を確認することが必要であり、この時点では支払う必要はないと考えられます。

■解説

まずは、不動産業者に自分は知らなかった旨を伝え、契約がどのような状況で成立したのか(連帯保証人の印鑑を持っていたのか、委任状を持っていたのか等)を尋ね、状況を確認すると良いと考えられます。その上で、表見代理の成立が疑われる場合には、弁護士等の専門家やADR機関等法律の専門機関に相談した方が良いと考えられます。

Ⅲ. 貸主からの質問

①重要事項説明

Q1. 重要事項説明の説明方式

不動産仲介業者に入居者の募集や入居者との契約の仲介を依頼する際、賃貸物件について、入居者にどのようなことを説明する必要がありますか。

- A. 不動産仲介業者は、宅地建物取引業者として、借主になろうとする者に対して重要事項を説明する義務を宅建業法上負っています。重要事項は全て説明してもらう必要があります。

■解説

「第1章1. ⑥Q1. 「重要事項説明義務」(p20)も参照ください。

Q1-1. 不動産仲介業者の契約者への重要事項説明の不備

不動産仲介業者には、一切の動物お断りとして、重要事項説明にも記載してもらっていたが、入居日に行ってみたら、入居者がウサギを連れていました。話を聞くと、前の賃貸住宅もペット禁止特約はあったがウサギは対象外だったということです。うちは全ての動物が駄目だと話しましたが、重要事項説明を聞いた覚えがないということです。どうすれば良いですか。

- A. 不動産仲介業者から話を聞き、状況を確認しましょう。不動産仲介業者は、重要事項説明をする義務を宅建業法上負っていますので、万が一、きちんと実施していなかった場合は宅建業法違反に問われることとなります。入居者が、重要事項説明書に押印しているにもかかわらず、説明を受けていないと主張する場合、入居者の思い違いということも考えられますが、不動産仲介業者にも加わってもらい話し合しましょう。

■解説

Q1の通りです。

Q1-2. インターネット環境に関する重要事項説明

インターネットへの接続について、入居者が入居後に自分で手続きをするという物件で、借主から入居後ただちにインターネットが使えるものと思っており、重要事項説明でも自分で手続きをすることの説明がなかったと言われ、トラブルになったことがあります。また、最近ではインターネット回線の速度が遅いとクレームを受けることがあります。未然の防止策はあるのでしょうか。

- A.** インターネット環境については近年、入居後のトラブルになるケースもあるようです。契約締結前に、入居後ただちに何らの手続きを要せずにインターネットを利用できる物件であるのか、借主自身で回線事業者、プロバイダーと契約手続きを実施するのかを宅建業者に説明してもらうようにしましょう。インターネット回線の速度に関しても、最大値はこの数値であるが、他の入居者の使用状況や電波の安定性に左右され、最大値の速度を保証するものではないことを宅建業者に説明してもらうようにしましょう。

■解説

Q1の通りです。

Q2. 不動産取引における人の死の告知

単身の入居者が室内で病死しましたが、次の入居者を募集する際には、そのことを入居希望者に告知する必要がありますか。

- A. 宅建業法上は、一般的に、自然死については、特殊清掃等が行われた場合等を除き、宅建業者による入居希望者への告知は必要ないと考えられます。

■解説

国土交通省では、人の死が生じた不動産の取引に際しての宅建業者の判断基準となる「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しています。

本ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に人の死が生じた場合において、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものです。老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が住宅で発生することは当然に予想されるものであり、過去の裁判例等を踏まえても、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられます。したがって、取引の対象不動産において過去に自然死が生じた場合には、原則として、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、これを告げなくてもよいものとなりました。

不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00015.html



②契約

Q1. 複数人による契約

同居人がいる場合の契約について特に留意すべき点がありますか。

- A. 誰が借主であるかの特定、及びどのような同居人がいて賃貸物件をどのように使用することが想定されるかについて、確認することが必要です。

■解説

複数の同居人がいる場合、誰が借主であるか、誰が同居人であるかを特定する必要があります。これは、賃貸借契約を誰と締結しているかを特定することで、賃料支払債務やその他契約上の義務を負うのが誰であるのかという点を明確化する必要があるためです。

また、賃借権譲渡または転貸借を行ったかどうかの判断基準となります。つまり、賃貸借契約において、借主が貸主に無断で賃借権の譲渡や転貸借を行うと、貸主は当該契約を解除することができるのが原則です(民法612条)。ただし、借主の転貸等が貸主に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合においては、解除権は発生しないと解されています(最高裁判所第2小法廷判決昭和28年9月25日民集7巻9号979頁等。家屋の一部無断転貸について最高裁判所第1小法廷判決昭和43年9月12日判時535号52頁)。

そのため、入居時に、誰が借主になるかを特定し、どのような同居人がいて賃貸物件をどのように使用することが想定されるかを確認しておくことが必要となります。

Q1-1. ルームシェア

友人2人でルームシェアをしたいと言われました。許可しようと考えていますが、特に注意しなければならないことはありますか。

- A. 誰が借主であるかを特定する必要があります。賃貸借契約書には2名を並列し記載する方法か、いずれか一方とのみ契約して一方については同居人とする 것도可能です。2名を併記する場合、連帯保証人もそれぞれで立ててもらい、連名で記載することが考えられます。
- また、居住のみといった使用方法についても確認しておくといいでしょう。

■解説

Q1の通り。

どちらか片方だけが退去すると、家賃支払い等、トラブルのもとになることがあるため、契約は2名とも当事者にしておく、同居人にも連帯債務を負わせる、それぞれ別個に連帯保証人を求める、といった対応も考えられます。また、退去時は2名とも退去してもらう旨、協議の上、特約を交わす事例もみられます。

Q2. 高齢者との契約

物件を単身の高齢者の方に貸すと、もしものことがあった場合の原状回復の問題や、残置物の処理ができないために次の入居者が入れないといった問題があると聞き、不安で貸せないことが多いです。何か対応策はないですか。

- A. 貸主の不安感を払拭し、単身高齢者の居住の安定確保を図る観点から、単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、国土交通省及び法務省において、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を策定しています。

■解説

最近、高齢者の単身世帯が増加している中、民間賃貸住宅等においては、相続人の有無や所在が明らかでない単身者が死亡した際の賃貸借契約の解除や居室内に残された動産(残置物)の処理への不安感から、高齢者の入居の申込みを貸主が拒否することがあります。

このような不安感を払拭し、単身の高齢者の居住の安定確保を図る観点から、単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、国土交通省及び法務省において、借主と受任者(後の処理を委任される者)との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を策定しています。

モデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられているものではありませんが、モデル契約条項を利用することにより、合理的な死後事務委任契約等が締結され、借主が亡くなった後、一定期間で賃貸借関係が残置物の処理を含めて終了することが可能となります。

残置物の処理等に関するモデル契約条項

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html



<大家さんのための>単身入居者の受入れガイド

<https://www.mlit.go.jp/common/001338112.pdf>



Q3. 外国人との契約

外国の方から入居の申込みがありますが、どのようなことに注意して契約すればよいですか。

- A.** 入居希望者の母国語又はやさしい日本語でゆっくり、はっきりと、なるべく専門用語を使用しないで契約内容や初期費用を説明することや、文化や習慣の違いを確認し、日本での生活ルールをイラストや動画を活用して理解してもらうことが大切です。

■解説

国土交通省では、外国の方の民間賃貸住宅への入居が円滑に行われるよう、事業者向けに外国人の受入れの際の留意点や多言語の契約書式をまとめたガイドライン、外国人向けに日本で部屋を探すための基礎知識をまとめたガイドブックや生活のルールに関する動画を公開しています。

外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html



③更新

Q1. 更新の拒絶

家賃が安く賃貸物件のローン支払いに窮しており、賃貸借契約の更新を拒絶したいと考えています。更新拒絶の意思を伝えているものの、借主がこれに応じてくれませんが、明渡しを請求できますか。

- A. 借主の合意が得られない場合には、法定更新の要件を満たすかどうかですが、正当事由がなければ明渡しの請求はできません。第2章1.「①更新の定義」(p27)も参照ください。

■解説

更新の拒絶理由である、家賃が安いという事由が、更新の拒絶が認められる正当事由に該当するかどうかですが、必ずしも正当事由に該当するとまでは言えないと考えられます。家賃の増額については基本的に協議事項となりますので、家賃相場等を示すなどしつつ、借主に相談してみましょう。なお協議が不調となった場合には、借地借家法及び民事調停法により、調停を申し立てる必要があります。調停によってもまとまらなければ裁判によって新賃料を決定することとなります。

第2章2.「①家賃設定」(p30)も参照ください。

④家賃

Q1. 家賃の連帯保証人への請求

入居者が家賃を滞納しています。連帯保証人へ請求できますか。

A. 連帯保証人へ請求することができます。

■解説

連帯保証人は借主と同等の責任があり、法律上は借主に対する請求を行うことなく連帯保証人に請求を行うことが可能です。しかし連帯保証人が連帯保証の意義を十分に理解していない場合もありますので、トラブル防止の観点から、状況によっては借主に対してまず督促をした上で、借主がこれに応じてくれないことを示して連帯債務の履行を求めた方がスムーズに行く場合もあります。

第1章1.「④保証」(p16)も参照ください。

Q2. 家賃滞納による契約解除

家賃滞納が続いているため、契約を解除したいです。どうすれば良いですか。

A. 家賃滞納の期間等の事情によりますが、原則、借主の債務不履行により、契約を解除することができます。

■解説

第2章2.「②家賃の滞納」(p33～)も参照ください。

Q2-1. 家賃滞納による契約解除

過去に何度も家賃の支払い遅れがあり、現在、家賃の滞納が6ヶ月となっています。ここ数週間、姿もみえず、電気・ガス・水道も滞納のため止められているようです。契約を解除したいが、どうすれば良いですか。

A. まず、借主に対して、賃貸借契約解除の意思を示すために、賃料支払いの督促と、期日までに支払わない場合には賃貸借契約を解除する旨の通知をすることが考えられます(配達記録付の内容証明郵便を使うことが多いようです)。
その上で、賃料不払いによる契約解除及び明渡し訴訟を提訴することになります。また、連帯保証人がいる場合には、同時に、連帯保証人に対して保証債務履行の訴訟を起こすことが考えられます。

Q2-2. 保証会社が滞納家賃を代位弁済している場合

数か月にわたって家賃を滞納している借主がおり、契約を解除したいが、保証会社が滞納家賃を代位弁済しているのであるから、解除される理由はないと言っています。解除することはできないのでしょうか。

- A. 数か月にわたって家賃を滞納しているのであれば、保証会社が代位弁済しているとしても、契約を解除できると考えられます。

■解説

賃料支払い義務は賃貸借契約における借主の最も基本的な義務であり、(家賃債務)保証会社が代位弁済しているからといって、その義務が果たされていると評価することはできないと考えられます。参考²⁴

参考²⁴:大阪高等裁判所判決平成25年11月22日判時2234号40頁

⑤修繕・改善

Q1. 修繕工事の実施

賃貸物件の修繕はどこまですれば良いですか。また、修繕のために入居者に協力を得ることはできますか。

- A. 賃貸物件の使用に際して必要な修繕は、貸主である大家が修繕義務を負っています(民法606条1項)。一方、借主は、賃貸物件の保存のために必要な修繕に協力する義務があります。

■解説

貸主が賃貸物件の保存に必要な行為を行うことは、貸主の権利でもあり、借主は、貸主の修繕が賃貸物件の保存に必要な場合、修繕を拒むことができません(民法606条2項)。参考²⁵

第2章3.「①修繕」(p45～)も参照ください。

Q1-1. 共用部の修繕工事

給排水設備を更新しようと共用廊下での工事を実施したところ、入居者から工事の音、埃について苦情がきました。どのように対応すれば良いですか。

- A. 工事の必要性や工事期間等について説明し理解を求めましょう。

■解説

Q1の通りです。

Q1-2. 住戸の修繕工事

入居者から赤水が出るとの連絡を受けたため、建物全体の配水管を工事することとしました。工事のための入室について連絡したところ、別の部屋の入居者が、部屋に立ち入られたくないと工事可能日を設定してもらえません。どうすれば良いですか。

- A. 借主は正当な理由がない限り、貸主の修繕に対して協力する義務があります。工事の必要性や立ち入る部屋の範囲、立入時間等を説明し、理解を求めましょう。

■解説

Q1の通りです。

参考²⁵: 東京地方裁判所判決昭和43年3月4日判時518号63頁、賃貸家屋の朽廃部分の修理に対する借主の受忍義務不履行を理由とする賃貸借契約の解除を有効と認めた横浜地法裁判所判決昭和33年11月27日下民集9巻11号2332頁などの下級審判例があります。

Q2. 補修の実施

「貸室は現況のまま」という条件で、賃貸借契約を締結しましたが、契約後に、借主から、水回りの補修や電器スイッチの補修、火災報知器の設置をして欲しいと言われました。貸主として対処する必要がありますか。

- A. 賃貸物件の使用に際して必要な修繕は、貸主である大家が修繕義務を負っており(民法606条1項)、水回りの補修や電器スイッチの補修が、これに該当する場合には対応する必要があります。火災報知器の設置については、法令及び各地方公共団体が定める条例によって設置が義務化されています。

■解説

水回りの補修については水漏れ等、電器スイッチの補修についてはスイッチの破損等、賃貸物件の使用に際して必要な修繕と言えるものについては貸主に修繕義務があります。もともと修繕の必要がなく、単に新品の設置やアップグレードを求めているとすれば必ずしも対応する義務があるとは言えません。借主がどのような趣旨で補修を求めているのかについて確認することが肝要です。

火災報知器については平成23年に全国で設置が義務化されています。詳細については地方公共団体が定める条例に従うこととなります。国が示している条例案によれば「住宅の関係者(住宅の所有者、管理者又は占有者をいう。)」(火災予防条例(例)29条の2)となっており、必ずしも貸主が設置義務を負うとはされていませんが、賃貸物件の実情に照らして、貸主が設置すべき場合には基本的に設置に応じるべきであると思われます(管理会社が存在する場合には管理委託契約の内容にもよりますので、管理会社に相談しましょう)。

Q3. 計画修繕の実施

安定した賃貸経営のためには、賃貸物件の適切な修繕が必要だと聞きました。賃貸物件の計画修繕は、どのようなタイミングで行えば良いですか。

- A. 建物も年をとれば、色々と不具合が出てきます。たとえば、RC造の外壁は一般的に12年目くらいに補修・塗装工事が必要といわれています。安定的な賃貸経営のためにも、あらかじめ長期的な計画をつくって、適切なメンテナンスに取り組む必要があります。

■解説

国土交通省では、「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」において、計画修繕の実施時期や費用の目安などをわかりやすく解説しています。

また、「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック(事例編)」においては、実際の工事事例をもとに、工事の発注方式や施工方式を解説しています。

なお、国土交通省のホームページには、計画修繕を含む投資判断を行うための支援ツールを公表しています。

計画修繕を含む投資判断について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000016.html



⑥管理等に関するトラブル

Q1. 管理会社の管理状況

管理会社の管理状況が悪いのですが、どうすれば良いですか。

A. 管理受託契約の内容を管理会社に確認し、それに基づいて改善を求めましょう。

■解説

管理業務の適正化を図るため、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)が2021年6月15日に全面施行されました。賃貸住宅管理戸数(自己所有物件の管理除く)200戸以上の賃貸住宅管理業者は、賃貸管理業登録が義務付けられるとともに、業務において一定の義務が課されています。

第2章4.「①管理の状況」(p60)、第2章4.「②管理会社の変更」(p61)も参照ください。

Q1-1. 管理会社の管理対応

管理会社に管理を委託していますが、共用階段の電気が切れたといった入居者からの要望に対する対応が遅いほか、共同ゴミ置き場の清掃も徹底していないらしく、直接、大家である自分に入居者からクレームの連絡がきます。どうすれば良いですか。

A. 管理受託契約に基づき、契約者である貸主自ら、管理委託業務の履行状況を管理会社に確認し、不履行があれば、その内容に応じて改善を求めましょう。

■解説

借主から管理費を徴収している場合であっても、管理会社と管理受託契約を行っているのは貸主であるため、管理会社に対して要求を出せるのは契約の当事者である貸主となります。

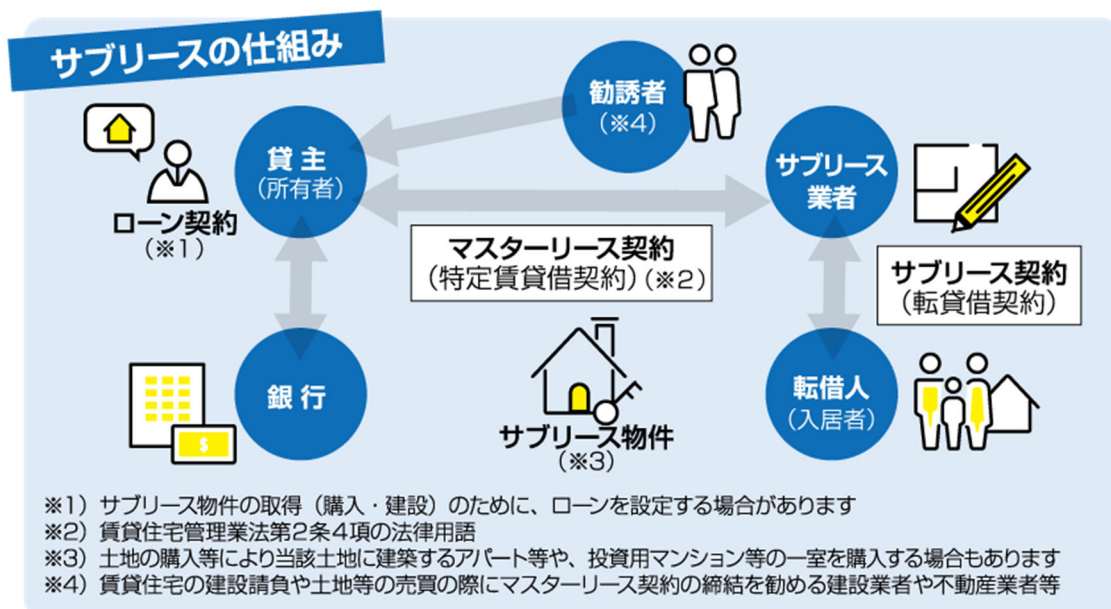
Q2. サブリース事業

サブリース事業とはどのようなものですか。

- A. サブリース事業とは、不動産会社が建物所有者から建物を賃借したうえで、入居者に転貸することを内容とする事業です。

■解説

例えば、不動産会社がオーナーの建築した建物で転貸事業を行うため、あらかじめ、両者間で賃貸期間、当初賃料額及びその改定等についての協議を調べ、オーナーがその協議による収支予測の下に金融機関からの融資を受けて建物を建築したうえで、不動産会社に建物を賃貸し(マスターリース契約(特定賃貸借契約))、不動産会社が転貸人として入居者に転貸する(サブリース契約(転貸借契約))事業が該当します。



一般的には、一括借り上げや転貸のある家賃保証契約をマスターリース契約と呼んでいることが多いようです。家賃保証契約は、固定収入が得られたり、手間が少なくなったりするといったメリットはありますが、保証料や契約の見直し等もありますので、契約に当たっては契約内容を十分理解することが大切です。

さらに、マスターリース契約には、借地借家法が適用されます。したがって、賃料の減額請求ができないという条文があったとしても、サブリース業者は賃料の減額請求権を有するほか(参考²⁶)、貸主からのマスターリース契約の更新拒絶等のためには、正当事由が必要となります。また、契約を解除するためには、信頼関係の破壊が必要となります。

参考²⁶: マスターリース契約にも借地借家法32条1項が適用されます(最高裁判所第3小法廷判決平成15年10月21日民集57巻9号1213頁、最高裁判所第1小法廷判決平成15年10月23日判時1844号54頁等)。

サブリース事業を巡っては、賃料減額や契約解除等を巡るトラブルが多発し社会問題化したため、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)により、サブリース業者には「誇大広告等の禁止」、「不当な勧誘等の禁止」、「マスターリース契約の締結前における重要事項説明及び書面交付、契約締結時の書面交付」などが義務付けられています。

賃貸住宅経営(サブリース方式)をお考えの方へ(注意喚起リーフレット)

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001373810.pdf>



サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001406102.pdf



なお、サブリース事業に限りませんが、適法に転貸借契約が成立している場合に、原賃貸借契約(サブリース事業におけるマスターリース契約)の解除が転貸借契約にどのような影響を及ぼすかについて、改正民法613条3項では、従来判例法理を受け、原賃貸借契約が合意解除された場合には転借人(転貸借契約の借主)に対抗することはできず、債務不履行解除された場合にはこの限りでない(反対解釈として対抗できる)と定められています。参考²⁷

参考²⁷:大審院判決昭和9年3月7日民集13巻278頁、最高裁判所第3小法廷判決昭和62年3月24日判時1258号61頁、最高裁判所第3小法廷判決平成9年2月25日民集51巻2号398頁など。サブリース事業において、原賃貸借契約が期間満了に伴う更新拒絶によって終了した場合に、貸主は信義則上、原賃貸借契約の終了をもって再転借人に対抗することができないとした判例もあります(最高裁判所第1小法廷判決平成14年3月28日民集56巻3号662頁)。

Q2-1. マスターリース契約の賃料減額請求

マスターリース契約に、実際の入居者数にかかわらず、一定額の賃料を保証する旨の特約があります。サブリース業者から賃料減額を請求された場合、賃料を減額しなければならないのでしょうか。

- A. 様々な事情を総合的に判断することになりますが、借地借家法上の賃料減額請求の要件が認められる場合には、減額請求権の行使自体は否定されません。なお、賃貸人は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、サブリース業者との間で、変更前の賃料決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当賃料額が決定されることとなります。協議が調わない場合には、ADR機関等の専門家に相談すると良いでしょう。

■解説

マスターリース契約に賃料保証特約等がある場合の賃料減額請求の可否が問題となります。この点について、マスターリース契約にも借地借家法32条1項の適用があり、賃料保証特約等があっても、借主であるサブリース業者は、賃料減額請求権を行使することは認められます(最高裁判所第2小法廷判決平成16年11月8日判時1883号52頁)。

ただし、現実に賃料減額請求が認められるかどうかは、様々な事情を考慮し総合的に判断されません。

Q3. 入居者間のトラブル

入居者に対して、他の入居者から迷惑行為を止めさせて欲しいとの連絡がありました。どうすれば良いですか。

- A. 事実関係や契約内容を十分に確認し、迷惑行為であると判断できる場合、注意する等の対応を行う必要があります。

■解説

第2章4.「③隣人とのトラブル」(p62～)も参照ください。

Q3-1. 隣室の騒音に対する苦情

隣室の入居者が深夜、騒音をたててうるさいと苦情がきています。実際に夜中に見に行ったところ、夜中の2時から大音量で音楽を聴く等の行為を行っていました。迷惑行為禁止特約は結んでいませんが、どうすれば良いですか。

- A. 事実関係や契約内容を十分に確認の上、騒音が常識の範囲を超えていると考えられる場合、注意喚起等を行うのが良いと考えられます。

■解説

何も対応をしないで放置すると、入居者から貸主が住居に適した状態を維持していないとして、契約の解除やそれによって被った損害等の賠償を求められる可能性もない訳ではありません。居住に適していない状況といえるかどうかの判断は難しいですが、例えば、深夜は音量に注意してくださいといった趣旨のお知らせを全室に配布する等、何らかの対応を行うことが望ましいと考えられます。

新型コロナウイルス感染症の影響もあり、昨今、テレワークも増えていますが、在宅時間の増加による騒音トラブルが発生する場合もあるようです。予防策として、入居時に、ある程度の生活音は出る場合があること、テレワークの増加で生活時間帯に差がある入居者同士が日中在宅してしまうことは避けられない可能性があることなどを事前に説明しておくといった工夫をするケースもあるようです。

第2章4.「③隣人とのトラブル」(p62～)も参照ください。

⑦賃貸物件の所有権を譲り受けた場合

Q1. 賃貸物件の所有権譲渡

賃貸物件を譲り受けた場合、賃貸物件の入居者に対して、どのようなことが言えますか。

- A. 所有権移転登記を経た上であれば、入居者に対し、元の大家と同様の請求ができます。

■解説

賃貸物件の所有権を譲り受けた者は、借主に対し、賃料支払等を請求するには、対抗要件として、賃貸物件の所有権移転登記を経る必要があります(民法177条、最高裁判所第3小法廷判決昭和49年3月19日判時741号74頁等)。

賃貸物件の新所有者は、従来通りの賃貸借契約の内容を承継します。

特に問題となるのは、旧所有者が受領していた敷金が、新所有者に引き継がれるかどうかですが、この点については、原則として差し入れられた金額が承継されますが、旧所有者に対する賃料延滞等があるときは、所有者交代時に清算され、残額が新所有者に承継されると解されています(最高裁判所第1小法廷判決昭和44年7月17日判時569号39頁)。

⑧退去時

Q1. 損害賠償請求権の消滅時効

15年間入居した借主が最近退去することとなりましたが、退去時になって入居時につけてしまったという大きなキズが判明しました。債務不履行責任に基づく損害賠償は10年経つとできなくなると聞いたことがあります。賠償してもらうことはできないですか。

- A. 賃貸借契約の本旨に反して生じた損害賠償請求権については物件の明渡しを受けてから1年間は消滅時効の完成が猶予されます。そのため、15年前にできたキズについても、借主の用法違反によってついたものであれば、損害賠償請求が可能です。明渡しを受けてから1年間以内に損害賠償請求しておくといでしょう。

■解説

賃貸借契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた貸主の損害賠償請求権については物件の明渡しを受けてから1年以内に請求しなければなりません(民法622条、600条1項)、この債務不履行責任に基づく損害賠償請求権の消滅時効は借主の用法違反時点から進行します(客観的起算点から10年間(同法166条1項2号))。賃貸借契約では、借主の用法違反による損害を把握することができないことも多いと思われ、賃貸借契約が長期に渡る場合には、期間中に消滅時効が完成してしまうことが起こり得ます。このような不都合を解消する必要性から、改正民法では、物件の明渡しを受けてから1年間は時効の完成が猶予されることとなりました。(同法622条、600条2項)。

なお、改正民法の適用がない賃貸借契約では、用法違反時点から債務不履行責任に基づく損害賠償請求権の時効が進行し、貸主が知らないままに賃貸借契約中に10年が経過した場合には消滅時効が完成することになります。

⑨その他

Q1. セーフティネット登録住宅(住宅を活用した支援)

収入が低く住宅に困っている世帯などに対して、住宅を賃貸して支援したいと考えています。何か活用できる制度はありますか。

- A. 高齢者や障害者、子育て世帯をはじめとした住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット登録住宅)の登録制度があります。このうち、住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅(セーフティネット専用住宅)として都道府県等に登録する場合は、改修費に係る補助や家賃低廉化に係る補助を受けることができる場合があります。

○改修費に係る補助:

耐震改修やバリアフリー改修など、住宅確保要配慮者の方に賃貸するために必要な改修工事を行う場合に、国又は地方公共団体から補助を受けることができます。

○家賃低廉化に係る補助:

貸主側の収入を減らすことなく、入居者に対して低い家賃で住宅を貸すことができます。

例)本来の家賃6万円

→ 入居者からの家賃4万円 + 家賃低廉化に係る補助2万円

■解説

セーフティネット登録住宅とは、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市に登録された賃貸住宅です。登録の申請は、下記の「セーフティネット住宅情報提供システム」から行うことができます。登録をお考えの際は、まず住宅のある都道府県(政令市・中核市にある場合には市)にお問い合わせください。

また、セーフティネット登録住宅に対する支援は主に次の2つがあります。

①改修費に係る補助(住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業)

耐震改修やバリアフリー改修等を行う場合に、補助を受けることができます。国の直接補助と地方公共団体を通じた補助があります。この補助を受けた住宅は、10年間は入居者を住宅確保要配慮者に限った住宅(セーフティネット専用住宅)として管理していただく必要があります。詳細については住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業交付事務局(国の直接補助)、住宅のある地方公共団体(地方公共団体を通じた補助)にお問い合わせください。

②家賃低廉化に係る補助

セーフティネット専用住宅については、低額所得者等が入居する場合に家賃を下げてくださいと、減額分に対して補助を受けることができる場合があります。この補助を受けることができるのは補助制度を創設している地方公共団体の管内にあるセーフティネット専用住宅のみですので、詳細は地方公共団体にお問い合わせください。

セーフティネット住宅情報提供システム

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>



住宅セーフティネット制度について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html



参考資料

1. 入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト(例)

入居時・退去時物件状況確認リスト												
物件名						住戸番号						
所在地						TEL() -						
借主氏名						貸主氏名						
契約日 年 月 日			入居日 年 月 日			退去日 年 月 日						
転居先住所						転居先 TEL() -						
場所	箇所	入居時			退去時							
		損耗	交換年月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕		交換		負担	
		有・無			有・無		要	不	要	不	要	不
玄関・廊下	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	玄関ドア	有・無			有・無							
	鍵	有・無			有・無							
	チャイム	有・無			有・無							
	下駄箱	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
	郵便受け	有・無			有・無							
台所・食堂・居間	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	流し台	有・無			有・無							
	戸棚類	有・無			有・無							
	換気扇	有・無			有・無							
	給湯機器	有・無			有・無							
	電気・ガスコンロ	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
給排水設備	有・無			有・無								
浴室	天井・壁・床	有・無			有・無							
	ドア	有・無			有・無							
	風呂釜	有・無			有・無							
	浴槽	有・無			有・無							
	シャワー	有・無			有・無							
	給排水設備	有・無			有・無							
	照明・換気扇	有・無			有・無							
タオル掛け	有・無			有・無								
洗面所	天井・壁・床	有・無			有・無							
	ドア	有・無			有・無							
	洗面台	有・無			有・無							
	洗濯機置場	有・無			有・無							
	給排水設備	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
タオル掛け	有・無			有・無								
トイレ	天井・壁・床	有・無			有・無							
	ドア	有・無			有・無							
	便器	有・無			有・無							
	水洗タンク	有・無			有・無							
	照明・換気扇	有・無			有・無							
ペーパーホルダー	有・無			有・無								

場所	箇所	入居時			退去時							
		損耗	交換年月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕		交換		負担	
							要	不	要	不	要	不
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
その他	エアコン	有・無			有・無							
	スイッチ・コンセント	有・無			有・無							
	バルコニー	有・無			有・無							
	物干し金具	有・無			有・無							
	TV・電話端子	有・無			有・無							

〈備考〉

☆ 入居時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日 平成 年 月 日
借主氏名 印 貸主氏名 印
管理業者名及び
確認担当者氏名 印

☆ 退去時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日 平成 年 月 日
借主氏名 印 貸主氏名 印
管理業者名及び
確認担当者氏名 印

※入居時には、賃貸人・賃借人の双方の視点で当該物件の部屋および部位ごとに「箇所」を確認し、「損耗」の有無に○を付け、「交換年月」を記入する。そしてその損耗の具体的な状況を適宜記入する（写真等に撮影して添付する等より具体的にすることが望ましい）。

※退去時には、入居時に記入した状況等をもとに、賃貸人・賃借人の双方の視点で物件の部屋および部位ごとに「箇所」を確認し、損耗等の有無や具体的な状況、修繕等の要否を適宜記入する。

※Q&AのQ1参照

※なお、原状回復のトラブル防止には、本表による損耗等の確認だけではなく、賃貸人、賃借人の双方が原状回復に対する正しい理解と、日常的な清掃や用法の遵守など使用上の注意を合わせて確認することも重要である（Q&AのQ5、Q10参照）

2. 契約書に添付する原状回復の条件に関する様式

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、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような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）及び賃借人の通常の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」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90条及び消費者契約法8条・9条・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。）

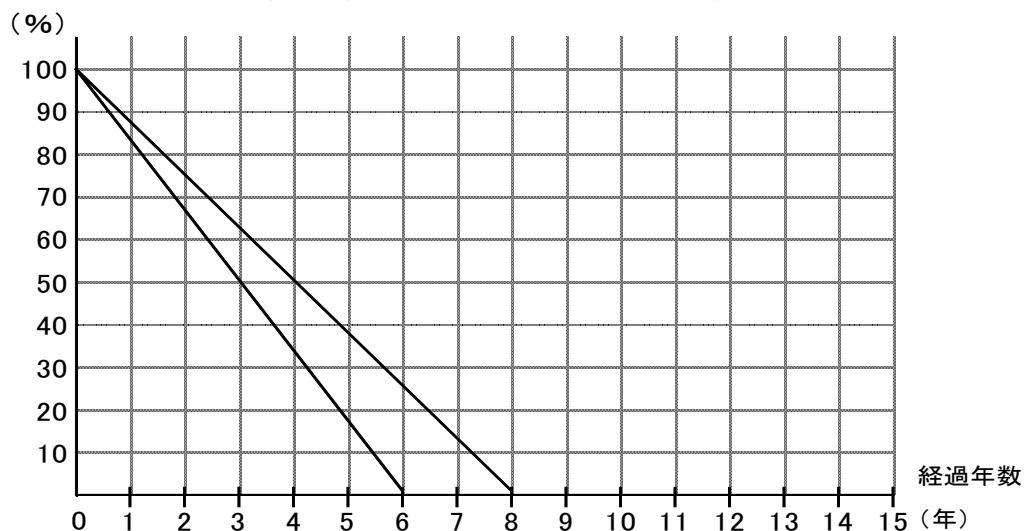
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	
<ol style="list-style-type: none"> 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) 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、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) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 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などによるもの)
【壁、天井(クロスなど)】	
<ol style="list-style-type: none"> 1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋸、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) 4. エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃貸人に通知もせず、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) 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ・臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合) 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 網戸の張替え(破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 専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) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 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) 5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) 6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ガスコンロ置き場、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) 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) 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 4. 鍵の紛失または破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

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
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返し表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(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。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(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毀損等があり、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)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(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	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	の補修 毀損部分	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備その他	補修の 設備の	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(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	返却の 鍵の	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	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※ 通常の 清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	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、住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

対象箇所			単位	単価(円)	対象箇所			単位	単価(円)
室内クリーニング			一式						
床	クッションフロア		m ²		玄関・廊下	チャイム・インターホン		台	
	フローリング		m ²			玄関ドアの鍵		個	
	畳		枚			下駄箱		箇所	
	カーペット類		m ²			郵便受け		個	
天井・壁	壁(クロス)		m ²		台所・キッチン	電気・ガスコンロ		一式	
	天井(クロス)		m ²			給湯器類		一式	
	押入れ・天袋		箇所			戸棚類		箇所	
				流し台		一式			
				給排水設備		一式			
建具	窓(ガラス・枠)		枚		浴室・洗面所・トイレ	鏡		台	
	網戸(網・枠)		枚			シャワー		一式	
	襖		枚			洗面台		一式	
	障子		枚			クサリ及びゴム栓		個	
	室内ドア・扉		枚			風呂釜		一式	
	カーテンレール		箇所			給湯器類		一式	
	シャッター(雨戸)		箇所			浴槽		一式	
	柱		箇所			蓋及び備品類		一式	
	間仕切り		箇所			便器		一式	
	玄関ドア		箇所			給排水設備		一式	
設備・その他	共通	照明器具		個	洗濯機用防水パン		一式		
		電球・電灯類		個	タオル掛け		個		
		スイッチ		個	ペーパーホルダー		個		
		コンセント		個					
		エアコン		台					
		テレビ用端子		個					
		換気扇		個					
		バルコニー		個					
		物干し金具		個					

※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、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して変更となる場合があります。

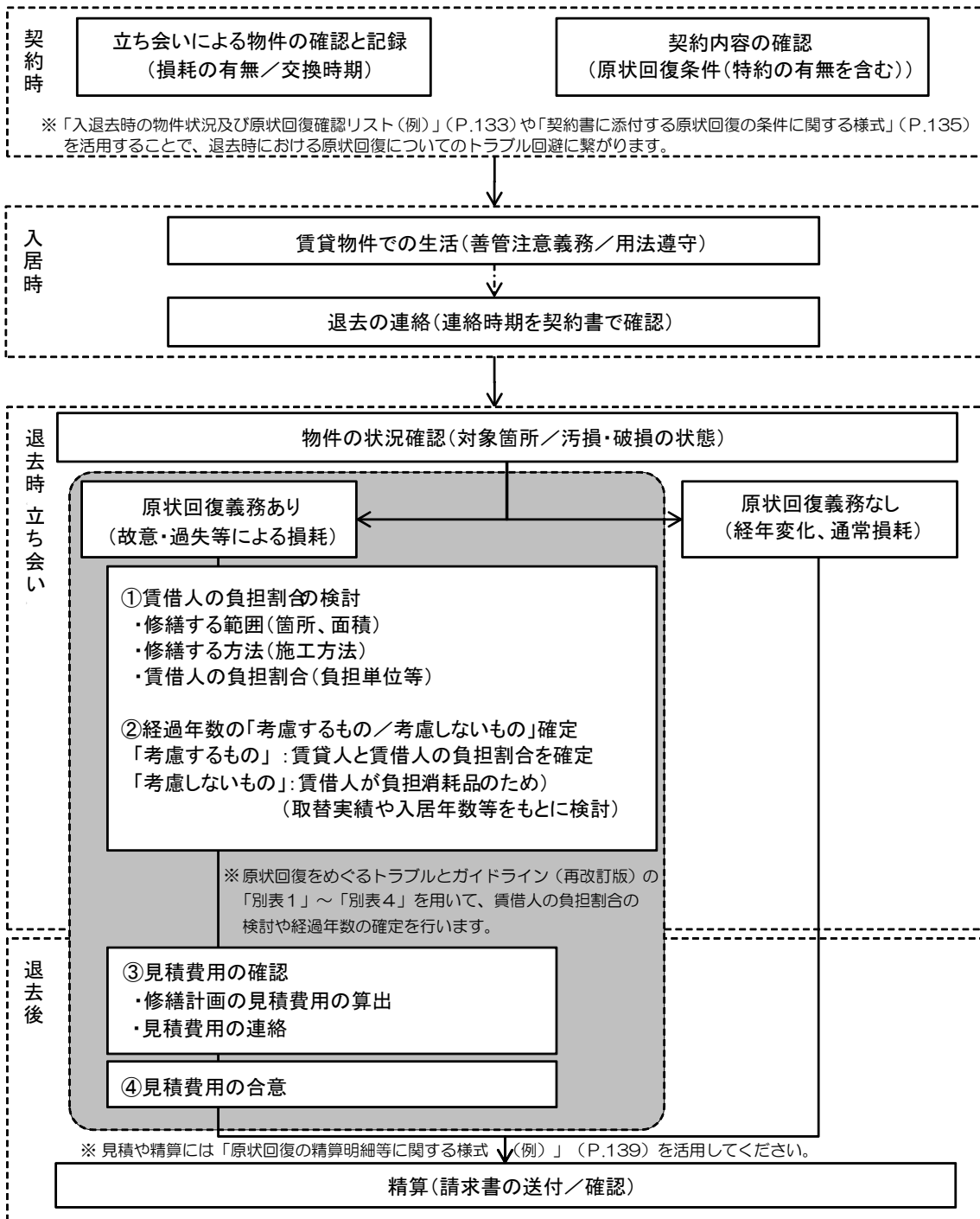
II 例外としての特約

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(ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・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を、特別に賃借人が負担することとする理由)

()

3. 原状回復の費用算定の手順(イメージ)



4. 原状回復の精算明細等に関する様式(例)

原状回復の精算明細書について

物件名				住戸番号			
所在地			TEL ()			-	
借主氏名				貸主氏名			
契約日	年	月	日	入居日	年	月	日
転居先住所				転居先 TEL ()			
				-			

精 算 金 額 円

対象箇所 (適宜追加・削除)	修繕等の内容 (該当する方法に ○を付ける)	原状回復工事費用				経過 年数	賃貸人 の負担		賃借人 の負担	
		単 価 (円)	単 位	量	金額 (円)		割 合 (%)	金額 (円)	割 合 (%)	金額 (円)
室内クリーニング			一式	1						
床	クッションフロア	洗浄・補修・塗替・張替		㎡						
	フローリング	洗浄・補修・塗替・張替		㎡						
	畳	表替・交換		枚						
	カーペット類	洗浄・補修・塗替・張替		㎡						
天井・壁	壁(クロス)	洗浄・補修・塗替・張替		㎡						
	天井(クロス)	洗浄・補修・塗替・張替		㎡						
	押入れ・天袋	洗浄・補修		箇所						
建具	窓(ガラス・枠)	洗浄・補修・調整・交換		枚						
	網戸(網・枠)	洗浄・調整・交換		枚						
	襖	洗浄・張替・交換		枚						
	障子	洗浄・張替・交換		枚						
	室内ドア・扉	洗浄・補修・調整・交換		枚						
	カーテンレール	洗浄・補修・調整・交換		箇所						
	シャッター(雨戸)	洗浄・補修・調整・交換		箇所						
	柱	洗浄・補修・交換		箇所						
	間仕切り	洗浄・補修・交換		箇所						
	玄関ドア	洗浄・補修・交換		箇所						
設備・その他	共通	照明器具	洗浄・修理・交換		個					
		電球・電灯類	交換		個					
		スイッチ	洗浄・修理・交換		個					
		コンセント	洗浄・修理・交換		個					
		エアコン	洗浄・修理・交換		台					
		テレビ用端子	洗浄・修理・交換		個					
		電話端子	洗浄・修理・交換		個					
		換気扇	洗浄・修理・交換		個					
		バルコニー	洗浄・修理・交換		個					
		物干し金具	洗浄・修理・交換		個					

対象箇所 (適宜追加・削除)	修繕等の内容 (該当する方法に ○を付ける)	原状回復工事費用				経過年数	賃貸人の負担		賃借人の負担	
		単価 (円)	単位	量	金額 (円)		割合 (%)	金額 (円)	割合 (%)	金額 (円)
玄関・廊下	チャイム・インターホン	洗淨・修理・交換		台						
	玄関ドアの鍵	シリンダー交換		個						
	下駄箱	洗淨・補修・交換		箇所						
	郵便受け	洗淨・修理・交換		個						
台所・キッチン	電気・ガスコンロ	洗淨・修理・交換		一式	1					
	給湯機器	洗淨・修理・交換		一式	1					
	戸棚類	洗淨・修理・交換		箇所						
	流し台	洗淨・修理・交換		一式	1					
	給排水設備	洗淨・修理・交換		一式	1					
設備・その他(つぎ) 浴室・洗面所・トイレ	鏡	洗淨・修理・交換		台						
	シャワー	洗淨・修理・交換		一式	1					
	洗面台	洗淨・修理・交換		一式	1					
	クサリ及びゴム柱	交換		個						
	風呂釜	洗淨・修理・交換		一式	1					
	浴槽	洗淨・修理・交換		一式	1					
	給排水設備	洗淨・修理・交換		一式	1					
	蓋および備品類	洗淨・修理・交換		一式	1					
	便器	洗淨・修理・交換		一式	1					
	水洗タンク	洗淨・修理・交換		一式	1					
	洗濯機置場	洗淨・修理・交換		一式	1					
	タオル掛け	洗淨・修理・交換		個						
	ペーパーホルダー	洗淨・修理・交換		個						

※本表は、原状回復の精算を具体的にすることを目的に作成している（原状回復とは、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること（表2）」と定義される）。

※本表の対象箇所は、P. 4の「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）」に記載されている対象箇所を部位別にまとめて例示しているが、使用にあたっては、それぞれの物件に応じた形で、対象箇所の追記、削除を行われたい。

※「原状回復工事費用」の記入にあたっては、契約時の原状回復の条件（別表3）を基に原状回復を実施する際の「単価」を記入し、加えて「量」を記入することによって、「金額」を算出する。

※経過年数を考慮するものについては、それぞれの「経過年数」を記入する。

※その上で、「賃貸人の負担」「賃借人の負担」について、契約時の原状回復の条件（別表3）を基に、賃借人の負担単位、耐用年数から算出した賃借人負担割合を考慮して算出した「割合（%）」を乗じた「金額」を記入する。

5. 賃貸住宅に関するトラブル相談先

■解説

賃貸住宅に関するトラブルが発生し、当事者間の交渉による解決が困難である場合、まずは、消費生活センターや地方公共団体の相談窓口等への相談をすることが考えられます。また、簡易な紛争処理手続である裁判外紛争解決手続や裁判等を利用するため、各種専門機関に対する相談をすることも考えられるでしょう。

このように、賃貸住宅に係る相談の相談先については、様々な相談先が考えられます。相談者の相談内容や置かれた状況を良く確認し、適切な相談窓口を紹介しましょう。

(1) 消費者相談

まず、消費者からの賃貸住宅に関するトラブルについては、地方公共団体の消費生活センター等で相談することができます。

消費生活センター等においては、消費者からの相談に助言等行うとともに、必要に応じて解決に向けてのあっせんが行われています。

【全国の消費生活センター等】

<https://www.kokusen.go.jp/map/index.html>

出典)国民生活センターホームページより



(2) 地方自治体等の窓口における相談

賃貸住宅にかかる相談、苦情処理業務は、地方公共団体の相談窓口においても実施されており、行政機関においては、トラブル防止に向けた啓発、紛争解決への助言・あっせん、紛争解決制度等の情報提供等を行っています。例えば、不動産仲介業者等が宅地建物取引業法等の法律に違反しているおそれがある場合には、各地方自治体の相談窓口にご相談することが考えられます。

(3) 簡易な紛争解決手続の利用

賃貸住宅をめぐるトラブルが、当事者間の交渉によって解決できない場合であるものの、費用や時間等の問題から訴訟まで踏み切れない場合に、中立的な第三者が当事者間に入り紛争の解決を図る裁判外紛争解決手続(ADR)が注目されています。ADRとは、裁判によらない紛争解決手続のことで、裁判所の民事調停手続や、行政機関・民間機関による調停・仲裁等をいいます。裁判とは異なり、費用や時間、労力をかけずに柔軟な方法により解決を図れるため、大家さん、借家人の方の双方にとって大きなメリットがありますが、相手方の同意がなければ手続を始められない場合があります。

① 調停

調停は、紛争の処理を、裁判所ではなく、第三者(調停人)が当事者の間に入り、紛争の解決に向けた合意ができるように話し合いや交渉を促したり、利害の調整をしたりする手続をいいます。

②仲裁

仲裁は、紛争の処理を、裁判所ではなく、第三者(仲裁人)の判断に委ねる旨の合意に基づいて行われる紛争解決方法で、仲裁人の判断に当事者が従うことが必要となる手続をいいます。

ADRを活用する場合には最寄りのADR実施機関や法律専門家等に相談してみると良いでしょう。

【全国の紛争解決センター】

https://www.nichibenren.or.jp/legal_advice/search/other/conflict.html#ichiran
出典)日本弁護士連合会ホームページより



【法務大臣による認証を受けた司法書士会調停センター】

https://www.shiho-shoshi.or.jp/activity/var_consulting/
出典)日本司法書士会連合会ホームページより



【かいけつサポート一覧(法務大臣による裁判外紛争解決手続認証機関)】

<http://www.moj.go.jp/KANBOU/ADR/jigyousya/ninsyou-index.html>
出典)かいけつサポートホームページより



【法テラス 法制度一般、相談窓口の案内等】

http://www.houterasu.or.jp/madoguchi_info/
出典)日本司法支援センター(法テラス)ホームページより



【法律相談窓口】

https://www.nichibenren.or.jp/legal_advice/search/center.html
出典)日本弁護士連合会ホームページより



【司法書士総合相談センター一覧】

https://www.shiho-shoshi.or.jp/activity/consultation/center_list/
出典)日本司法書士会連合会ホームページより



(4) 訴訟手続の利用

賃貸住宅をめぐるトラブルが話し合いや、ADRによっても解決できない場合、最終的には訴訟手続による解決を図ることになります。裁判所における訴訟手続を利用したい場合には、弁護士、司法書士等の専門家に相談してみることが考えられます。

なお、60万円以下の金銭の支払をめぐるトラブルを迅速に解決するためには、簡易裁判所における少額訴訟手続を利用することができます。少額訴訟手続では、原則として1回の審理で双方の言い分を聞いたり証拠を調べたりして直ちに判決を言い渡すこととなります(証拠書類や証人は、審理の日にその場ですぐに調べられるものに限られます)ので、相対的に少ない負担で利用することが可能です。簡易裁判所を活用する場合には、弁護士のほか、認定司法書士に訴訟代理人を依頼することが可能です。

【簡易裁判所手続案内】

https://www.courts.go.jp/chiba/saiban/tetuzuki/kani_soudan/index.html



【裁判手続 簡易裁判所の民事事件Q&A】

http://www.courts.go.jp/saiban/qa_kansai/index.html

出典)「裁判所ウェブサイト」より



参考:民事調停について

調停は、裁判のように勝ち負けを決めるのではなく、話し合いによりお互いが合意することで紛争の解決を図る手続です。調停手続では、一般市民から選ばれた調停委員が、裁判官とともに、紛争の解決に当たっています。

民事調停は、民事に関する争いを取り扱います。その例としては、金銭の貸借や物の売買をめぐる紛争、交通事故をめぐる紛争、借地借家をめぐる紛争、農地の利用関係をめぐる紛争、公害や日照の阻害をめぐる紛争等があります。また、借金をされている方等がこのままでは支払を続けていくことが難しい場合に生活の再生等を図るために債権者と返済方法を話し合う手続として、特定調停があります。

なお、離婚や相続など家庭内の紛争については、民事調停ではなく、家事調停で取り扱っています。

医事関係、建築関係、賃料の増減、騒音・悪臭等の近隣公害などの解決のために専門的な知識経験を要する事件についても、医師、建築士、不動産鑑定士等の専門家の調停委員が関与することにより、適切かつ円滑な解決を図ることができます。こうした事件は、最初から調停事件として申し立てることもできますが、訴訟を提起した場合でも、調停委員の専門的知見を活用するために、事件が調停に移される(これを「付調停」といいます。)こともあります。

出典)「裁判所ウェブサイト」より

http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_minzi/minzi_04_02_10/index.html



★民事調停の特徴

①手続が簡易

申立てをするのに特別の法律知識は必要ありません。申立用紙と、その記入方法を説明したものが簡易裁判所の窓口へ備え付けてありますので、簡単に申立てをすることができます。終了までの手続も簡単なので、自分1人ですることができます。

②円満な解決ができる

双方が納得するまで話し合うことが基本なので、実情にあった円満な解決ができます。

③費用が安い

裁判所に収める手数料は、訴訟に比べて安くなっています。例えば、10万円の貸金の返済を求め調停を申し立てるための手数料は500円です。

④秘密が守られる

調停は非公開の席で行いますので、他人に知られたくない場合にも安心して事情を話すことができます。

⑤早く解決できる

調停では、ポイントをしばった話し合いをしますので、解決までの時間は比較的短くて済みます。通常、調停が成立するまでには2、3回の調停期日が開かれ、調停成立などで終了した事件の約90%以上が3ヶ月以内に終了しています。

出典)最高裁判所パンフレット「ご存じですか？簡易裁判所の民事調停」

<https://www.courts.go.jp/vc-files/courts/file2/201701.leaf-minjichoutei.pdf>



参考:少額訴訟手続について

少額訴訟手続とは

★民事訴訟のうち、少額の金銭の支払をめぐるトラブルを速やかに解決するための手続です。裁判所には定型訴状用紙や定型答弁書用紙を備えていますので、それらをご利用ください

★少額訴訟の特徴

- ①60万円以下の金銭の支払をめぐるトラブルに限って利用できる手続です。
- ②原則として、1回の期日で双方の言い分を聴いたり証拠を調べたりして、直ちに判決を言い渡します。ただし、相手方が希望する場合などは、通常の訴訟手続に移ることもあります。
- ③証拠書類や証人は、審理の日にその場ですぐに調べることができるものに限られます。
- ④裁判所は、訴えを起こした人の請求を認める場合でも、分割払、支払猶予、遅延損害金免除の判決を言い渡すことがあります。
- ⑤少額訴訟判決に対して不服がある場合には、判決をした簡易裁判所に不服(異議)を申し立てることができます。ただし、地方裁判所での再度の審理を求めること(控訴)はできません。

出典)最高裁判所パンフレット「ご存じですか?簡易裁判所の少額訴訟」
<https://www.courts.go.jp/vc-files/courts/file2/201701.leaf-kansaishougaku.pdf>



6. 賃貸住宅に関連する法律

1) 民法（明治29年法律第89号）（抄）

（保証人の責任等）

第446条（略）

2 保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない。

3 保証契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その保証契約は、書面によってされたものとみなして、前項の規定を適用する。

（主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務）

第458条の2 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

（個人根保証契約の保証人の責任等）

第465条の2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

3 第446条第2項及び第3項の規定は、個人根保証契約における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。

（個人根保証契約の元本の確定事由）

第465条の4 次に掲げる場合には、個人貸金等根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

一 債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。

二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

（借主による使用及び収益）

第594条 借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使

用及び収益をしなければならない。

(以下、略)

(期間満了等による使用貸借の終了)

第 597 条 当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。

(以下、略)

(借主による収去等)

第 599 条 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物がある場合において、使用貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、借用物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでない。

2 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物を収去することができる。

(損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限)

第 600 条 契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から 1 年以内に請求しなければならない。

2 前項の損害賠償の請求権については、貸主が返還を受けた時から 1 年を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

(賃貸借)

第 601 条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。

(短期賃貸借)

第 602 条 処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、次の各号に掲げる賃貸借は、それぞれ当該各号に定める期間を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、当該各号に定める期間とする。

一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸借 10 年

二 前号に掲げる賃貸借以外の土地の賃貸借 5 年

三 建物の賃貸借 3 年

四 動産の賃貸借 6 か月

(短期賃貸借の更新)

第 603 条 前条に定める期間は、更新することができる。ただし、その期間満了前、土地については 1 年以内、建物については 3 か月以内、動産については 1 か月以内に、その更新をしなければならない。

(賃貸借の存続期間)

第 604 条 賃貸借の存続期間は、50 年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、50 年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から 50 年を超えることができない。

(不動産賃貸借の対抗力)

第 605 条 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

(不動産の賃貸人たる地位の移転)

第 605 条の 2 前条、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 10 条又は第 31 条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

2 前項の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。

3 第 1 項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。

4 第 1 項又は第 2 項後段の規定により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、第 608 条の規定による費用の償還に係る債務及び第 622 条の 2 第 1 項の規定による同項に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。

(合意による不動産の賃貸人たる地位の移転)

第 605 条の 3 不動産の譲渡人が賃貸人であるときは、その賃貸人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができる。この場合においては、前条第 3 項及び第 4 項の規定を準用する。

(不動産の賃借人による妨害の停止の請求等)

第 605 条の 4 不動産の賃借人は、第 605 条の 2 第 1 項に規定する対抗要件を備えた場合において、次の各号に掲げるときは、それぞれ当該各号に定める請求をすることができる。

一 その不動産の占有を第三者が妨害しているとき その第三者に対する妨害の停止の請求

二 その不動産を第三者が占有しているとき その第三者に対する返還の請求

(賃貸人による修繕等)

第 606 条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

(賃借人の意思に反する保存行為)

第 607 条 賃貸人が賃借人の意思に反して保存行為をしようとする場合において、そのために賃借人が賃借をした目的を達することができなくなるときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

(賃借人による修繕)

第 607 条の 2 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- 二 急迫の事情があるとき。

(賃借人による費用の償還請求)

第 608 条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第 196 条第 2 項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(減収による賃料の減額請求)

第 609 条 耕作又は牧畜を目的とする土地の賃借人は、不可抗力によって賃料より少ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができる。

(減収による解除)

第 610 条 前条の場合において、同条の賃借人は、不可抗力によって引き続き 2 年以上賃料より少ない収益を得たときは、契約の解除をすることができる。

(賃借物の一部滅失による賃料の減額等)

第 611 条 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

2 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場

合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

(賃借権の譲渡及び転貸の制限)

第 612 条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

(転貸の効果)

第 613 条 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。

2 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。

3 賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、この限りでない。

(賃料の支払時期)

第 614 条 賃料は、動産、建物及び宅地については毎月末に、その他の土地については毎年末に、支払わなければならない。ただし、収穫の季節があるものについては、その季節の後に遅滞なく支払わなければならない。

(賃借人の通知義務)

第 615 条 賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならない。ただし、賃貸人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(賃借人による使用及び収益)

第 616 条 第 594 条第 1 項の規定は、賃貸借について準用する。

(賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了)

第 616 条の 2 賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。

(期間の定めのない賃貸借の解約の申入れ)

第 617 条 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

- 一 土地の賃貸借 1年
- 二 建物の賃貸借 3か月
- 三 動産及び貸席の賃貸借 1日

2 収穫の季節がある土地の賃貸借については、その季節の後次の耕作に着手する前に、解約の申入れをしなければならない。

(期間の定めのある賃貸借の解約をする権利の留保)

第 618 条 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。

(賃貸借の更新の推定等)

第 619 条 賃貸借の期間が満了した後賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃借人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定する。この場合において、各当事者は、第 617 条の規定により解約の申入れをすることができる。

2 従前の賃貸借について当事者が担保を供していたときは、その担保は、期間の満了によって消滅する。ただし、第 622 条の 2 第 1 項に規定する敷金については、この限りでない。

(賃貸借の解除の効力)

第 620 条 賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。この場合においては、損害賠償の請求を妨げない。

(賃借人の原状回復義務)

第 621 条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(使用貸借の規定の準用)

第 622 条 第 597 条第 1 項、第 599 条第 1 項及び第 2 項並びに第 600 条の規定は、賃貸借について準用する。

第 622 条の 2 賃借人は、敷金（いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃借人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃借人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃借人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控

除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

2) 民法（平成29年改正前民法）

（借主による使用及び収益）

第 594 条 借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

（以下、略）

（借用物の返還の時期）

第 597 条 借主は、契約に定めた時期に、借用物の返還をしなければならない。

（以下、略）

（借主による収去）

第 598 条 借主は、借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる。

（損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限）

第 600 条 契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から 1 年以内に請求しなければならない。

（賃貸借）

第 601 条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

（短期賃貸借）

第 602 条 処分につき行為能力の制限を受けた者又は処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、次の各号に掲げる賃貸借は、それぞれ当該各号に定める期間を超えることができない。

- 一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸借 10 年
- 二 前号に掲げる賃貸借以外の土地の賃貸借 5 年
- 三 建物の賃貸借 3 年
- 四 動産の賃貸借 6 か月

（短期賃貸借の更新）

第 603 条 前条に定める期間は、更新することができる。ただし、その期間満了前、土地については 1 年以内、建物については 3 か月以内、動産については 1 か月以内に、その更新をしなければならない。

（賃貸借の存続期間）

第 604 条 賃貸借の存続期間は、20 年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、20 年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から20年を超えることができない。

(不動産賃貸借の対抗力)

第605条 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者に対しても、その効力を生ずる。

(賃貸物の修繕等)

第606条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

(賃借人の意思に反する保存行為)

第607条 賃貸人が賃借人の意思に反して保存行為をしようとする場合において、そのために賃借人が賃借をした目的を達することができなくなるときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

(賃借人による費用の償還請求)

第608条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(減収による賃料の減額請求)

第609条 収益を目的とする土地の賃借人は、不可抗力によって賃料より少ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができる。ただし、宅地の賃貸借については、この限りでない。

(減収による解除)

第610条 前条の場合において、同条の賃借人は、不可抗力によって引き続き2年以上賃料より少ない収益を得たときは、契約の解除をすることができる。

(賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等)

第611条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

2 前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

(賃借権の譲渡及び転貸の制限)

第 612 条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

(転貸の効果)

第 613 条 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。

2 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。

(賃料の支払時期)

第 614 条 賃料は、動産、建物及び宅地については毎月末に、その他の土地については毎年末に、支払わなければならない。ただし、収穫の季節があるものについては、その季節の後に遅滞なく支払わなければならない。

(賃借人の通知義務)

第 615 条 賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならない。ただし、賃貸人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(使用貸借の規定の準用)

第 616 条 第 594 条第 1 項、第 597 条第 1 項及び第 598 条の規定は、賃貸借について準用する。

(期間の定めのない賃貸借の解約の申入れ)

第 617 条 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

- 一 土地の賃貸借 1 年
- 二 建物の賃貸借 3 か月
- 三 動産及び貸席の賃貸借 1 日

2 収穫の季節がある土地の賃貸借については、その季節の後次の耕作に着手する前に、解約の申入れをしなければならない。

(期間の定めのある賃貸借の解約をする権利の留保)

第 618 条 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。

(賃貸借の更新の推定等)

第 619 条 賃貸借の期間が満了した後賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定する。この場合において、各当事者は、第 617 条の規定により解約の申入れをすることができる。

2 従前の賃貸借について当事者が担保を供していたときは、その担保は、期間の満了によって消滅する。ただし、敷金については、この限りでない。

(賃貸借の解除の効力)

第 620 条 賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。この場合において、当事者の一方に過失があったときは、その者に対する損害賠償の請求を妨げない。

(損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限)

第 621 条 第 600 条の規定は、賃貸借について準用する。

3) 借地借家法（平成3年法律第90号）（抄）

（建物賃貸借契約の更新等）

- 第26条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。
- 2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。
- 3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

（解約による建物賃貸借の終了）

- 第27条 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6月を経過することによって終了する。
- 2 前条第2項及び第3項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

- 第28条 建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

（建物賃貸借の期間）

- 第29条 期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。
- 2 民法第604条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

（強行規定）

- 第30条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

（建物賃貸借の対抗力等）

- 第31条 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。
- 2 民法第566条第1項及び第3項の規定は、前項の規定により効力を有する賃貸借の目

的である建物が売買の目的物である場合に準用する。

3 民法第 533 条の規定は、前項の場合に準用する。

(借賃増減請求権)

第 32 条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年 1 割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年 1 割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(造作買取請求権)

第 33 条 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

2 前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

(建物賃貸借終了の場合における転借人の保護)

第 34 条 建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない。

2 建物の賃貸人が前項の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から 6 月を経過することによって終了する。

(借地上の建物の賃借人の保護)

第 35 条 借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃

借人が借地権の存続期間が満了することをその1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知った日から1年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

- 2 前項の規定により裁判所が期限の許与をしたときは、建物の賃貸借は、その期限が到来することによって終了する。

(居住用建物の賃貸借の承継)

第36条 居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死亡したことを知った後1月以内に建物の賃貸人に反対の意思表示をしたときは、この限りでない。

- 2 前項本文の場合においては、建物の賃貸借関係に基づき生じた債権又は債務は、同項の規定により建物の賃借人の権利義務を承継した者に帰属する。

(強行規定)

第37条 第31条、第34条及び第35条の規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効とする。

(定期建物賃貸借)

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

- 2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。
- 4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。
- 5 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあつては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情によ

り、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

6 前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

7 第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

(取壊し予定の建物の賃貸借)

第39条 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第30条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。

(一時使用目的の建物の賃貸借)

第40条 この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかかな場合には、適用しない。

附則抄

(借地借家法の一部改正に伴う経過措置)

第2条 第5条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例による。

2 第5条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約であって同条の規定による改正前の借地借家法(以下「旧法」という。)第38条第1項の定めがあるものについての賃借権の設定又は賃借物の転賃の登記に関しては、なお従前の例による。

第3条 第5条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借(旧法第38条第1項の規定による賃貸借を除く。)の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、第5条の規定による改正後の借地借家法第38条の規定は、適用しない。

(検討)

第4条 国は、この法律の施行後4年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

7. 最近の最高裁判例

1) 概要

賃貸住宅に関する紛争を取り扱った判例・裁判例は多数存在しているが、その多くは裁判所が一定の法的解釈に基づくルールを示さずに、当該事案に対して判断を下したものととどまる。また、裁判所が法的解釈に基づくルールについて判断しても、当該事案における個別の事情との関係及び過去の判例・裁判例との関係の捉え方次第によって、専門家の間でも当該判例・裁判例における法的解釈に基づくルールの射程範囲について意見が分かれる場合も少なくない。また、最高裁の判例がなく、下級審裁判例による判断のみがあり、しかも裁判所によって判断が分かれている場合も少なくないことから、必ずしも確定的な裁判所の判断が示されたと評価できない論点も多い。そのため、賃貸借住宅に関する相談対応やADRの場面で判例、裁判例を参考にする際には、その取扱いにおいて留意を要するところであるが、比較的最近、最高裁が示した判断の中に、これまでの下級審裁判例で判断が分かれており、あるいは、最高裁が具体的な判断を示していなかった点について、重要な最高裁判例がいくつか出されていることから、ここで概要を紹介する。

【1. 通常損耗についての原状回復義務に関する判例】

賃貸建物の通常損耗について賃借人が原状回復義務を負わせるための特約の有効性に関して、従前最高裁における判断がなかったところ、最判平成17年12月16日は、少なくとも賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書で明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、それを合意の内容としたものと求められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると判示した(事例1)。

【2. 賃貸人が修繕義務違反をした場合に賠償すべき損害の範囲に関する判例】

建賃貸人に修繕義務の違反があった一方で、賃借人が損害を回避又は減少させる措置をとることができたにもかかわらずこれを放置した場合について、損害の全部について賠償義務を負うのかという点に関して、従前最高裁における判断がなかったところ、最判平成21年1月19日は、賃借人が損害を回避又は減少させる措置をとることができた時期以降の損害のすべてを賠償させることは条理上認められず、民法416条1項にいう通常生ずべき損害には当たらないと判示した(事例2)。

【3. いわゆる敷引特約に関する判例】

消費者契約である居住用建物の賃貸借契約における敷金(保証金)の一部を償却する条項(敷引特約)の有効性について、下級審裁判例で判断が分かっていたところ、最判平成23年3月24日は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合は、

当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効となるとの規範を示した。もつとも契約締結から明け渡しまでの経過年数に応じて18万円ないし34万円を本件保証金から控除するという本判例で問題となった特約について、敷引金の額が契約の経過年数や本件建物の場所、専有面積等に照らし、本件建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額を大きく超えるものとまでは言えないと判示した(事例3)。

【4. 更新料支払条項に関する判例】

更新料支払条項の有効性について、主に消費者契約法10条の違反の有無という形で下級審裁判所の判断が分かれていたところ、最判平成23年7月15日は、更新料が、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的性質を有するものと解されるとし、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条に反せず、有効であると判示した(事例4)。

【5. 定期建物賃貸借であることの説明書面に関する判例】

定期建物賃貸借契約において、更新がなく満期で終了することの説明書面が契約書と別個の書面である必要があるかについて、下級審裁判所の判断が分かれていたところ、最判平成24年9月13日は、説明書面が要求される趣旨は、賃借人になろうとする者への十分な情報提供のみならず、説明においても更に書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにあるものと解されるとし、契約の締結に至る経緯、当該契約の内容についての賃借人の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当であり、契約書とは別個独立の書面であることを要すると判示した(事例5)。

【6. 抵当建物使用者の引渡しの猶予を受けられる賃借人に関する判例】

賃借権が抵当権に対抗できない場合に、賃借人には6ヶ月の明渡しの猶予が設けられているが(民法395条)、最判平成30年4月17日は、抵当権者に対抗することができない賃借権が設定された建物が担保不動産競売により売却された場合において、その競売手続の開始前から当該賃借権により建物の使用又は収益をする者は、当該賃借権が滞納処分による差押えがされた後に設定されたときであっても、同条1項1号の「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」に当たると解するのが相当であると判示した(事例6)。

2) 事例 1

通常損耗に関する補修費用を賃借人が負担する旨の特約が成立していないとされた事例

最高裁判所第2小法廷判決 平成17年12月16日 判時1921号61頁

控訴審・大阪高等裁判所判決 平成16年5月27日

一審・大阪地方裁判所判決 平成15年7月16日

【事案の概要(原告:賃借人X 被告:賃貸人Y)】

賃借人Xは、賃貸人Yとの間で平成10年2月1日、本件住宅(特定優良賃貸住宅の促進に関する法律に基づく優良賃貸住宅)を賃料月額11万7900円とする旨の賃貸借契約を締結し、その引渡しを受ける一方、敷金35万3700円を賃貸人Yに交付した。本件契約書22条2項は、賃借人が住宅を明け渡すときは、住宅内外に存する賃借人又は同居人の所有するすべての物件を撤去してこれを原状に復するものとし、本件負担区分表に基づき補修費用を賃貸人の指示により負担しなければならない旨(本件補修約定)を定めている。賃借人Xは、本件負担区分表の内容を理解している旨記載した書面を提出している。

賃借人Xは、平成13年4月30日に本件契約を解約し、賃貸人Yに対し、本件住宅を明け渡した。

賃貸人Yは、賃借人Xに対し、本件敷金から本件住宅の補修費用として通常の使用に伴う損耗(通常損耗)についての補修費用を含む30万2547円を差引いた残額を返還した。賃借人Xが未返還分の敷金及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて訴えを提起したところ、原審は賃借人Xの請求を棄却したため、上告がなされた。

【判決の要旨】

これに対して裁判所は、

(1)建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払いを受けることにより行われている。

(2)賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約(通常損耗補修特約)が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。

(3)原状回復の特約である本契約書22条2項自体において通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということとはできない。本件負担区分表についても、文言自体から、通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はない。説明会においても通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかった。

(4)以上から、賃借人Xは、本件契約を締結するに当たり、通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということとはできないから、本件契約において、通常損耗補修特約の合意が成

立しているという事はできないというべきである、として原判決を破棄し、原審に差戻した。

3) 事例2

建物賃借人の修繕義務不履行があっても、賃借人が損害を回避又は減少させる措置をとることができた時期以降の損害のすべての賠償を請求することはできないとされた事例

最高裁判所第2小法廷判決 平成21年1月19日 民集63巻1号97頁

控訴審・名古屋高等裁判所金沢支部判決 平成18年10月16日

一審・福井地方裁判所敦賀支部判決 平成15年8月22日

【事案の概要(原告:賃借人X 被告:賃貸人Y1、その代表者Y2)】

Y1協同組合(代表者はY2)は、平成4年3月、ビルの地下1階部分を使用目的を店舗とし、賃貸期間を1年間としてX株式会社に賃貸した。平成4年9月頃から浸水が頻繁に発生し、平成9年2月、本件店舗部分から出水し、浸水する等し、カラオケ店の営業ができなくなった。Xは、平成10年9月、Y1、Y2に対して営業利益の喪失等による損害賠償を請求する本件訴訟を提起した。控訴審判決は、Y1の修繕義務の不履行を認め、Y2の重大な過失を認め、平成9年3月から平成13年8月(Xの主張した損害の終期)までの4年5か月間の営業上の逸失利益を認め、Xの請求を認容したため、Y1らが上告受理を申し立てた。

【判決の要旨】

これに対して裁判所は、

(1)事業用店舗の賃借人が、賃貸人の債務不履行により当該店舗で営業することができなくなった場合には、これにより賃借人に生じた営業利益喪失の損害は、債務不履行により通常生ずべき損害として民法416条1項により賃貸人にその賠償を求めることができる。

(2)しかしながら、①平成4年9月頃から本件店舗部分に浸水が頻繁に発生し、浸水の原因が判明しない場合も多かった、②本件ビルは、本件事故時において建築から約30年が経過しており、老朽化による大規模な改装と設備の更新が必要とされていた、③Y1は、本件事故の直後である平成9年2月18日付書面にて、Xに対し、本件ビルの老朽化等を理由に本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をして本件店舗部分からの退去を要求し、Xは、本件店舗部分における営業再開のめどが立たないため、本件事故から約1年7か月が経過した平成10年9月14日、営業利益の喪失等について損害の賠償を求める本件訴訟を提起した、という事実があった。

(3)これらの事実によれば、Y1が本件修繕義務を履行したとしても、老朽化して大規模な改修を必要としていた本件ビルにて、Xが本件賃貸借契約をそのまま長期にわたって継続し得たとは必ずしも考え難い。

(4)また、本件事故から約1年7か月を経過して本件本訴が提起された時点では、本件店舗部分における営業の再開は、実現可能性の乏しいものとなっていた。

(5)他方、Xが本件店舗部分で行っていたカラオケ店の営業は、本件店舗部分以外の場所では行うことができないものとは考えられない。

(6)Xは、平成9年5月27日に、本件事故によるカラオケセット等の損傷に対し、合計3711万6646円の保険金の支払を受けている。

(7)そうすると、遅くとも、本件本訴が提起された時点においては、Xがカラオケ店の営業を別の場所で再開する等の損害を回避又は減少させる措置を何ら執ることなく、本件店舗部分における営業利益相当の損害が発生するにまかせて、その損害のすべてについての賠償をY1らに請求することは、条理上認められない。

(8)したがって、民法416条1項にいう通常生ずべき損害の解釈上、本件において、Xが上記措置を執ることができたと解される時期以降における上記営業利益相当の損害のすべてについてその賠償をY1、Y2らに請求することはできない。

として、原判決を破棄し、Y1らが賠償すべき損害の範囲について更に審理を尽くさせるために原審に差し戻した。

4) 事例3

通常損耗についての原状回復費用を保証金から定額で控除する方法で賃借人に負担させる特約が有効とされた事例

最高裁判所第1小法廷判決 平成23年3月24日 民集65巻2号903頁

控訴審・大阪高等裁判所判決 平成21年6月19日

一審・不明

【事案の概要(上告人:賃借人X 被上告人:賃貸人Y)】

賃借人Xが賃貸人Yに対して賃貸借契約締結時に、保証金約定に基づき40万円を交付したので、賃貸借契約終了後、賃貸人Yは、①本賃貸借契約には、契約経過年数により控除額を差し引いて賃借人Xに返還し、控除額は賃貸人Yが取得する条項があること、及び②賃借人Xは本件建物を明け渡す場合に賃貸人Yの指示に従い契約開始時の原状に回復しなければならないが、別紙「損耗・毀損の事例区分(部位別)一覧表」の「貸主の負担となる通常損耗及び自然損耗」については保証金控除額でまかなう旨の条項があるので、通常損耗についての原状回復義務を賃借人Xが負うとされているとして、通常損耗についての原状回復費用21万円を控除した19万円を返還したところ、賃借人Xは当該特約は消費者契約法10条に違反するもので無効であるとして、21万円の返還を求めて提訴したところ、原審は賃借人Xの請求を棄却したため、上告がなされた。

【判決の要旨】

これに対して裁判所は、

(1)賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものであるから、通常損耗等についての原状回復義務を負わず、その補修費用の負担義務も負わない。そうすると賃借人に通常損耗等の補修費用を負担させる趣旨を含む本件特約は、任意規定の適用に

よる場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものというべきである。

(2)賃貸借契約に敷引特約が付され、賃貸人が取得することになる金員(いわゆる敷引金)の額

について契約書に明示されている場合には、賃借人は賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に認識した上で契約を締結するのであって、賃借人の負担については明確に合意されている。そして通常損耗等の補修費用は、賃料にこれを含ませてその回収が図られているのが通常だとしても、これに充てるべき金員として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているとみるのが相当であって、敷引特約によって賃借人が上記補修費用を二重に負担するということとはできない。もっとも、消費者契約である賃貸借契約においては、賃借人は、通常、自らが賃借する物件に生ずる通常損耗等の補修費用の額について十分な情報を有していない上、賃貸人との交渉によって敷引特約を排除することも困難であることからすると、敷引金の額が敷引特約の趣旨からみて高額に過ぎる場合には、賃貸人と賃借人との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差を背景に賃借人が一方的に不利益な負担を余儀なくされたものとみるべき場合が多いといえる。そうすると、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である。

(3)本件特約は、契約締結から明け渡しまでの経過年数に応じて18万ないし34万円を本件保証金から控除するというものであって、本件敷引金の額が契約の経過年数や本件建物の場所、専有面積等に照らし、本件建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額を大きく超えるものとまではいえない。また、本件契約における賃料は9万6000円であって、本件敷引金の額は、上記経過年数に応じて上記金額の2倍ないし3.5倍強にとどまっていることに加えて、賃借人Xは、本件契約が更新される場合に1か月分の賃料相当額の更新料の支払い義務を負う他には礼金等他の一時金を支払う義務を負っていない。そうすると、本件敷引金の額が高額に過ぎると評価することはできず、本件特約が消費者契約法10条により無効であるということとはできない。

(4)以上から、原審の判断は、以上と同旨をいうものとして是認することができるとした。

5) 事例4

更新料支払条項が消費者契約法10条に違反せず有効とされた事例

最高裁判所第2小法廷判決 平成23年7月15日 民集65巻5号2269頁

控訴審・大阪高等裁判所判決 平成22年2月24日

一審・京都地方裁判所判決 平成21年9月25日

【事案の概要(原告:賃借人X 被告:賃貸人Y)】

Xは、平成15年4月、Yから共同住宅の一室を賃貸期間を1年間、賃料月額3万8000円、更新料を月額賃料の2か月分、定額補修分担金を12万円として賃借し、Zが連帯保証をし、その後、Xは、平成18年まで3回にわたり更新の合意をし、更新の都度、更新料として7万6000円を支払ったが、平成19年4月以降、Xが本件建物の使用を継続したことから、更新したものとみなされていたとこ

る(更新料の支払いはしなかった)、XがYに対して更新料支払条項が消費者契約法10条又は借地借家法300条により、定額補修分担金の支払いに関する特約が消費者契約法10条によりいずれも無効であると主張し、不当利得返還請求権に基づき支払済みの更新料22万8000円、定額補修分担金12万円の返還を請求し、Yが反訴としてXに対して未払いの更新料の支払いを請求するとともに、Zに対して保証債務の履行を請求した。第一審判決は、更新料支払条項、定額補修分担金の特約が消費者契約法10条により無効であるとし、Xの不当利得返還請求を認容する等し、Yの請求を棄却したが、Yが控訴した。控訴審判決は、更新料支払条項、定額補修分担金の特約が消費者契約法10条により無効であるとし、Xの請求を認容すべきものとし、Yの請求をいずれも棄却すべきものとしたため、Yが上告、上告受理の申立てをした。

【判決の要旨】

これに対し、裁判所は、

(1)更新料は、賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解する。

(2)消費者契約法10条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法等の法律の公の秩序に関しない規定、すなわち任意規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものであることを定めるところ、更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たる。

(3)消費者契約法10条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法1条2項に規定する基本原則、すなわち信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであることをも定めるところ、当該条項が信義側に反して消費者の利益を一方的に害するものであるか否かは、消費者契約法の趣旨、目的(同法1条参照)に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断される。

更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有し、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはいできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払いをする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることができない。

そうすると、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料

の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらない。

(4)本件条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されているところ、その内容は、更新料の額を賃料の2か月分とし、本件賃貸借契約が更新される期間を1年間とするものであって、上記特段の事情が存するとはいえず、これを消費者契約法10条により無効とすることはできない。また、これまで説示したところによれば、本件条項を、借地借家法30条にいう同法第3章第1節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものということもできない。

として原判決中、Xの更新料の返還請求に関する部分を破棄し、この部分の第一審判決を取り消し、Xのこの部分の請求を棄却し、Yのその余の上告を棄却し、さらにYの更新料の支払請求、保証債務の履行請求を認容した。

6) 事例5

定期建物賃貸借における借地借家法38条2項所定の書面は、契約書とは別個独立の書面であることを要するとした事例

最高裁判所第1小法廷判決 平成24年9月13日 民集66巻9号3263頁

控訴審・東京高等裁判所判決 平成22年3月16日

一審・東京地方裁判所立川支部判決 平成21年10月29日

【事案の概要(原告:賃貸人X 被告:賃借人Y)】

賃貸人Xは、平成15年7月18日、本件建物を使用目的をゲストハウスとし、賃料90万円、期間を平成20年7月17日までとする賃貸借契約を賃借人Yと締結した。本件賃貸借契約書には、定期建物賃貸借契約書と明記されていたが、定期建物賃貸借は契約の更新はなく、期間の満了により終了することについて契約書と別個の書面による説明は行われていなかった。

期間満了後も賃借人Yが本件建物を明渡さないため、賃貸人Xが、建物の明渡しと契約終了日の翌日からの賃料相当損害金のうち平成20年11月1日から明渡し済みまでの支払いを求めて提訴したところ、1審、控訴審ともに、借地借家法38条2項所定の書面が独立書面でなかったというだけで、既になされた合意の効力を当然に否定すべきではないとして賃貸人Xの請求を認容したため、上告がなされた。

【判決の要旨】

これに対し、裁判所は、

(1)法38条1項の規定に加えて同条2項の規定が置かれた趣旨は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃借人になろうとする者に対し、定期建物賃貸借は契約の更新がなく期間の満了により終了することを理解させ、当該契約を締結するか否かの意思決定のために十分な情報を提供することのみならず、説明においても更に書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにあるものと解される。

(2) 以上のような法38条の規定の構造及び趣旨に照らすと、同条2項は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃貸人において、契約書とは別個に、定期建物賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了することについて記載した書面を交付した上、その旨を説明すべきものとしたことが明らかである。そして、紛争の発生を未然に防止しようとする同項の趣旨を考慮すると、上記書面の交付を要するか否かについては、当該契約の締結に至る経緯、当該契約の内容についての賃借人の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である。

(3) したがって、法38条2項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するというべきである。

として、原判決を破棄し、第1審判決を取消し、被上告人Xの請求を棄却した。

7) 事例6

滞納処分による差押えがされた後に設定された賃借権により担保不動産競売の開始前から建物の使用又は収益をする者が民法395条1項1号の「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」に当たるとした事例

最高裁判所第3小法廷決定 平成30年4月17日 民集72巻2号59頁

控訴審・大阪高等裁判所決定 平成29年12月20日

一審・大阪地方裁判所決定 平成29年10月19日

【事案の概要(抗告人:買受人X 相手方:賃借人Y)】

賃貸人Aは、平成23年9月、本件建物に抵当権を設定していたところ、平成24年5月23日、同月16日付けの滞納処分による差押えを原因とする差押え登記がなされた。平成24年10月20日、賃貸人Aは、賃料7万2千円、共益費8千円、礼金10万円、期間を2年間とする賃貸借契約(異議がない場合、同一の条件で同一期間更新される内容)を賃借人Yと締結した。

平成29年3月16日に同月15日付け競売開始決定を原因とする差押え登記がなされ、Xが競売手続において本件建物を買受け、同年10月に代金を納付し、Yを相手方として不動産引渡命令の申立てをしたところ、1審はこれを認める決定をしたため、Yが執行抗告を申立てた。2審が、滞納処分による差押え後の占有者であっても、賃借権に基づいて競売手続の開始前から占有する者であれば、明渡猶予の対象となると解するのが相当であるとして、原決定を取消し、Xの申立てを却下したため、Xが抗告許可の申立てをした。

【判決の要旨】

これに対し、裁判所は、

(1) 抵当権者に対抗することができない賃借権が設定された建物が担保不動産競売により売却された場合において、その競売手続の開始前から当該賃借権により建物の使用又は収益をする者は、当該賃借権が滞納処分による差押えがされた後に設定されたときであっても、民法395条1項1

号に掲げる「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」に当たると解するのが相当である。

(2)なぜなら、同項は、即時の建物の引渡しを求められる占有者の不利益を緩和するとともに占有者と買受人との利害の調整を図るため、一定の明確な要件を満たす占有者に限り、その買受けの時から6箇月を経過するまでは、その引渡義務の履行を猶予するものであるところ、この場合において、滞納処分手続は民事執行法に基づく競売手続と同視することができるものではなく、民法395条1項1号の文言に照らしても、同号に規定する「競売手続の開始」は滞納処分による差押えを含むと解することができないからである。

として、抗告を棄却した。

8. 質問索引

Ⅰ. 借主からの質問	3
第1章 入居前.....	3
1. 契約.....	3
① 契約の締結	3
Q1. 契約にあたって留意する点	3
Q1-1. プロパンガス(LPガス)の住宅の契約	4
Q2. 賃貸住宅標準契約書.....	5
Q3. 契約手続きの電子化.....	6
Q4. セーフティネット登録住宅.....	7
② 契約時の一時金(敷金・礼金・仲介手数料等).....	8
Q1. 敷金	8
Q1-1. 敷金の支払い	9
Q2. その他の一時金	10
Q2-1. 礼金.....	11
Q2-2. 敷金の一部を返還しない旨の特約.....	12
Q3. 仲介手数料	13
③ 家賃支払い	14
Q1. 家賃支払いの開始時期	14
Q1-1. 入居前の家賃支払い	14
Q2. 家賃支払方法の指定	15
Q2-1. クレジットカードによる家賃支払い.....	15
④ 保証.....	16
Q1. 連帯保証人	16
Q1-1. 成人に対する連帯保証人.....	17
Q2. 保証会社との契約	18
Q2-1. 連帯保証人を立てた上での保証会社との契約.....	18
⑤ 保険加入	19
Q1. 保険への加入義務	19
Q1-1. 保険の種類を選択	19
⑥ 重要事項説明.....	20
Q1. 重要事項説明義務	20
Q1-1. 不動産広告掲載事項の不設置.....	21
2. 契約解除等.....	22
① 入居前のキャンセル	22
Q1. 契約成立前のキャンセル	22
Q1-1. 申し込み後のキャンセル.....	23
② 契約後の契約解除.....	24
Q1. 契約締結後の契約解除.....	24
Q1-1. 入居者都合による解約.....	24
Q2. 定期借家契約と契約解除	25
Q2-1. 定期借家契約と契約解除.....	26
第2章 入居中.....	27
1. 更新.....	27
① 更新の定義	27
Q1. 更新の定義	27

Q1-1. 更新拒否	28
Q1-2. 合意のない契約内容変更	28
② 更新料	29
Q1. 更新料の支払義務	29
2. 家賃	30
① 家賃設定	30
Q1. 適正賃料	30
Q1-1. 隣人との家賃の差	30
Q2. 値上がり幅に納得がいかない場合	31
Q2-1. 更新時の家賃の値上げ	32
② 家賃の滞納	33
Q1. 家賃滞納の場合の支払猶予	33
Q1-1. 家賃滞納による即時退去特約	34
Q1-2. 家賃滞納の場合の分割払いの可否	34
Q1-3. 遅延損害金の定め	35
Q1-4. 保証会社等へ支払った滞納家賃の貸主への不払い	37
③ 家賃の取立て等	38
Q1. 支払済み家賃の未納請求	38
Q1-1. 支払済み家賃の未納請求	39
Q2. 追い出し行為	40
Q2-1. 鍵の付け替え	41
Q2-2. 荷物の運び出し	42
④ 家賃以外の費用支払い	43
Q1. 共益費	43
Q1-1. 光熱費	44
Q1-2. 水道費	44
3. 修繕・改善	45
① 修繕	45
Q1. 修繕の責任者	45
Q1-1. 室内の軽微な修繕	46
Q1-2. 給湯器の取り替え	47
Q1-3. 貸主の修繕への対応	48
Q1-4. 居住者に責任のない水漏れ	48
Q1-5. 複数の過失者による水漏れ	49
Q1-6. 過失者の特定	49
Q1-7. 結露	50
Q2. 設備修繕の不便による家賃の減額	51
Q2-1. 給湯器の修繕による不便	52
Q3. 修繕費の貸主への請求	53
Q3-1. 水漏れ修理の費用負担	53
Q4. 修理期間中の引越費用等の補償	54
Q4-1. 雨漏り修繕中の引越費用	54
Q5. 貸主に要求できる修繕の範囲	55
Q5-1. 断熱材を入れる等の結露対策	55
Q6. 建物や設備に起因する損害賠償	56
Q6-1. カビによる衣類の損傷	56
Q6-2. 水漏れによる水道費	56
Q7. 建て替え前の修繕義務	57
Q7-1. 建て替え前の建物の雨漏り修繕	57

② 改善	58
Q1. 改善設備(造作)の買い取り請求	58
Q1-1. ガスコンロの設置	58
Q2. 居住者の自費による改善	59
Q2-1. 温水洗浄便座の設置	59
4. 管理	60
① 管理の状況	60
Q1. 管理会社の管理責任	60
Q1-1. 管理会社の管理責任	60
② 管理会社の変更	61
Q1. 管理会社の変更に伴うサービスの低下	61
Q1-1. 管理会社の変更に伴うサービスの低下	61
③ 隣人とのトラブル	62
Q1. 迷惑行為	62
Q1-1. 迷惑行為の抑止	64
Q1-2. 迷惑行為による退去	64
Q1-3. 迷惑行為による慰謝料請求	65
Q2. 居住者の過失による損害賠償	66
Q2-1. 居住者の過失による水漏れ	66
④ 自身のトラブル	67
Q1. 迷惑行為禁止特約	67
Q1-1. 迷惑行為禁止特約違反を理由とする明渡し請求	68
Q1-2. 隣人からの苦情	69
5. 所有者や管理会社の変更	70
① 一般売買による建物の所有者の変更	70
Q1. 一般売買による建物の所有者の変更が借主の権利・義務に与える影響	70
Q1-1. 一般売買による建物の所有者の変更時の扱い	71
② 競売による建物の所有者の変更	72
Q1. 競売による建物の所有者の変更が借主の権利・義務に与える影響(原則)	72
Q1-1. 競売による所有者の変更時の敷金の取扱	73
第3章 退去時	74
1. 原状回復	74
① 概論	74
Q1. 原状回復	74
Q2. 耐用年数	76
Q3. 原状回復ガイドライン	78
Q4. 原状回復ガイドラインの改訂	79
② 床	80
Q1-1. 畳	80
Q1-2. フローリング・カーペット	80
Q1-3. フローリング・カーペット(入居者の故意・過失によるキズへの原状回復)	81
③ 壁、天井	82
Q1-1. 壁	82
Q1-2. カビ、シミ	82
Q1-3. タバコ等のヤニ、臭い	83
Q1-4. くぎ穴	83
④ 建具	84
Q1-1. 網戸の張替え	84

Q1-2. ガラスの入れ替え	84
Q1-3. ペットによるキズ	85
⑤ 設備、その他	86
Q1-1. 鍵の取り替え	86
Q1-2. ハウスクリーニング代	87
2. 退去の告知等	88
① 退去の事前告知	88
Q1. 退去の事前告知(借主からの一方的な解約等の場合)	88
Q1-1. 退去の事前告知に関する特約	89
② 借主からの一方的な解約等における違約金	90
Q1. 借主からの一方的な解約等における違約金	90
Q1-1. 退去予告期間を過ぎてしまった場合の違約金	91
③ 入居条件の不履行による解約	92
Q1. 入居条件の不履行による解約	92
Q1-1. 入居条件としていた修繕が実施されていないことによる解約	92
④ 貸主からの解約や更新拒否による退去請求	93
Q1. 貸主からの解約や更新拒否による退去請求	93
Q1-1. 建物の老朽化に伴う貸主から借主への立ち退き請求	94
⑤ 退去時の家賃の計算	95
Q1. 退去時の家賃の計算	95
Q1-1. 退去時の家賃の計算	96
⑥ 借主が退去期限を守れない場合	97
Q1. 借主からの退去日の延期	97
Q1-1. 退去期限の延長	97
⑦ 借主からの退去予告の撤回	98
Q1. 借主からの退去予告の撤回の可否	98
Q1-1. 契約期間途中での退去予告の撤回	98
⑧ 退去後の連絡先	99
Q1. 退去後の連絡先	99
Q1-1. 退去後の連絡先を教える必要性	99
⑨ 契約期間中の下見のための立ち入り	100
Q1. 契約期間中の下見のための立ち入り	100
Q1-1. 契約期間中の下見のための立ち入り	100
II. 連帯保証人からの質問	101
① 連帯保証人による契約解除	101
Q1. 連帯保証人による保証契約の解除	101
Q1-1. 連帯保証契約の解除	101
Q2. 連帯保証人による賃貸借契約の解除	102
Q2-1. 連帯保証人による賃貸借契約の解除	102
② 連帯保証人の責任範囲	103
Q1. 連帯保証人の責任範囲	103
Q1-1. 連帯保証人の責任範囲	103
Q2. 連帯保証契約の無効	104
Q2-1. 極度額が空欄となっている場合	104
Q3. 極度額の設定方法	105
Q4. 債務の元本の確定	106
③ 賃貸借契約の更新と連帯保証人の関係	107
Q1. 賃貸借契約の更新と連帯保証人の関係	107

④ 知らない間に連帯保証人とされていた場合	108
Q1. 知らない間に連帯保証人とされていた場合	108
Q1-1. 知らない間に連帯保証人とされていた場合	109
III. 貸主からの質問	111
① 重要事項説明	111
Q1. 重要事項説明の説明方式	111
Q1-1. 不動産仲介業者の契約者への重要事項説明の不備	111
Q1-2. インターネット環境に関する重要事項説明	112
Q2. 不動産取引における人の死の告知	113
② 契約	114
Q1. 複数人による契約	114
Q1-1. ルームシェア	114
Q2. 高齢者との契約	115
Q3. 外国人との契約	116
③ 更新	117
Q1. 更新の拒絶	117
④ 家賃	118
Q1. 家賃の連帯保証人への請求	118
Q2. 家賃滞納による契約解除	118
Q2-1. 家賃滞納による契約解除	118
Q2-2. 保証会社が滞納家賃を代位弁済している場合	119
⑤ 修繕・改善	120
Q1. 修繕工事の実施	120
Q1-1. 共用部の修繕工事	120
Q1-2. 住戸の修繕工事	120
Q2. 補修の実施	121
Q3. 計画修繕の実施	122
⑥ 管理等に関するトラブル	123
Q1. 管理会社の管理状況	123
Q1-1. 管理会社の管理対応	123
Q2. サブリース事業	124
Q2-1. マスターリース契約の賃料減額請求	126
Q3. 入居者間のトラブル	127
Q3-1. 隣室の騒音に対する苦情	127
⑦ 賃貸物件の所有権を譲り受けた場合	128
Q1. 賃貸物件の所有権譲渡	128
⑧ 退去時	129
Q1. 損害賠償請求権の消滅時効	129
⑨ その他	130
Q1. セーフティネット登録住宅(住宅を活用した支援)	130

■本書について■

消費者相談窓口対応等のために本書をコピー、無料配布することは可能です。
変更、加工はできません。