

平成 29 年 9 月 8 日

国土交通省住宅局住宅総合整備課「賃貸住宅標準契約書ご意見募集」担当
御中
賃貸住宅標準契約書に関する意見

コウエキシャダンハウジン
ニホンショウヒセイカツアドバイザー・コンサルタント・ソウダンインキョウカイ
ショウヒシャテイゲントクベツインカイ

公益社団法人
日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
消費者提言特別委員会

〒150-0002
東京都渋谷区渋谷 1 丁目 17 番 14 号全国婦人会館 2F
電話番号 03-6434-1125 (代表)
電子メールアドレス nacs-teigen@nacs.or.jp

平成 29 年 5 月 26 日の民法の一部を改正する法律の成立を受け、その中の賃貸借契約に関連する改正内容に対応し、賃貸住宅標準契約書の再改定が検討されましたが、その内容について以下の通り意見を申し述べます。

記

まずは、契約書の中で、賃貸人→貸主、賃借人→借主など消費者に分かりやすい用語に変えられていることを評価します。

対象部分：3 頁 契約期間及び更新) 第 2 条
(意見)

民法改正を受けて、賃貸借契約の契約成立について疑義が生じないよう書面による契約を義務付けたことは評価します。しかしながら、契約の成立時期について、借主に鍵が渡され、実際に使用可能な年月日をもって始期となる運用になるよう契約書面に賃料発生日を明記することを望みます。

(理由)

契約に関する申し込みと承諾の意思表示が合致した日が、必ずしも入居可能になる日ではない現実があります。鍵が引渡され実際に入居し、使用可能な日から賃料が発生すると考えます。改定案は契約成立日から賃料が発生するかなのような誤解を生む契約書になっています。

(対象部分：3 頁 敷金) 第 6 条
(意見)

民法改正において、敷金の定義、敷金返還債務の発生要件や発生の範囲、充当関係が明確化、明文化されました。それを受けて賃貸住宅標準契約書も、敷金の定義が規定された

ことは評価します。そのうえで、この規定が厳密に運用されることを願います。

(理 由)

従来、貸主によっては、特約を設け退去時に本来の敷金に担保されている、賃料の滞納、故意・過失などによる修理費以外の金銭を、一律に敷金から差し引いている場合があります。一例をあげれば、「ハウスクリーニングについては、実際の退去時における借主の原状回復費用の負担分を判定することが難しく、無用な混戦を避ける」ことを理由に、敷金から居住面積に応じたハウスクリーニング代を一律に全員から差し引いています。これは一方的に貸主の都合によるもので、ルールを守ってきちんと生活をしてきた借主にとっては不公平になると言わざるを得ません。経年劣化によるためのクリーニング等は新たな入居者のために必要な費用であり、本来貸主が負担するものであり、敷金で担保されるものではないと考えます。

(対象部分：4 頁 契約の解除) 第 10 条

(意 見)

貸主からの契約の解除については、民法第 511 条の趣旨を踏まえ、「催告」を要件とし、催告にも関わらず借主が義務を履行しないときには解約ができるとされていますが、催告については一定の期間を目安として設けるべきと考えます。

(理 由)

実際には貸主から借主に賃料支払いの催告があり、借主がそれに応じない場合は、連帯保証人に支払いの催告がされる場合が多いと思われます。催告の期間に関しては、あまりに短いと借主にとって支払う意欲はあっても様々な事情により、支払いが困難な場合も考えられ、逆にあまりに長期間であれば、その間催告もされず、未払い金が高額になり、結果その支払いの催告が連帯保証人にされ、連帯保証人の負担が過大になることから、適切な期間（例えば 3 か月）を明確にすることが必要と考えます。家賃の支払い義務は、特別な事情を除いては、本来借主にあり、過大な負担を連帯保証人に課すのは正当ではないと思われます。この件は、連帯保証人の保証極度額とも関連しますが、借主への適切な期間内での催告により、貸主、借主、連帯保証人 3 者が協議し、簡単に解約を強いられることなく問題が解決されることを望みます。

対象部分：5 頁 一部滅失等による賃料の減額等) 第 12 条

(意 見)

民法の改正内容、第 611 条に従って、この条項が設けられることは評価し賛成いたします。

(理 由)

解説コメント (26 頁) も貸主・借主の双方にとって納得できるものと考えます。

(対象部分：5 頁 明渡し時の原状回復) 第 15 条

(意 見)

第 2 項に「契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め別表第 5 の規定に基づき原状回復の内容について協議するものとする」とありますが、本条項には、「特約については、貸主・借主双方にとって納得できる内容とし、借主に一方的に不利となるような内容の場合は無効とする」との一文を付け加えてください。

(理 由)

賃貸借契約が終了し、退去時にトラブルとなるケースに、原状回復に関する借主に一方的に不利な特約によるものが多くみられます。例えば、善管注意義務を怠らず生活していたのにも関わらず、次の入居者のためのハウスクリーニング代や、鍵の交換料金を請求される場合などです。借主は多くの場合、入居時に、複数の契約書を比較検討して契約先を決めることは稀です。特に進学や転勤で住居を決めるなど時間的に余裕のない場合は、複数の物件の中からより良い物件を選んだ段階で、初めて契約書を見る場合がほとんどと思われます。多くの場合、契約書の特約について納得できない場合でも、やむを得ず契約せざるを得ないことも考えられます。特約については、退去時に「特約を含め、別表第5の規定に基づき原状回復について協議する」との条項があるのではないかと意見もあると思いますが、貸主が事業者、借主が消費者の場合、知識や交渉力の差により、借主が不利になるケースが考えられます。原状回復について、別表第5のような規定があるのであれば、「特約は別表第5の内容を逸脱しない、貸主、借主双方にとって納得のできる合理的な内容にすべき」と考えます。

(対象部分：5頁 連帯保証人) 第17条

(意 見)

民法の改正により、個人の根保証契約において極度額の設定が要件化されたことを受けて、連帯保証人の契約条件が新設され、極度額の設定が定められたことは評価いたします。極度額は保証人によって負担できる範囲は異なるので、家賃の3か月程度までを限度とし、上限を設けるべきと考えます。

債務の履行状況について、連帯保証人が債権者に照会できるとした点は評価いたします。また、貸主に保証会社から家賃が支払われた場合は、貸主が、借主と保証人の双方に必ず連絡しなければならないとの規定を設けるべきと考えます。

契約更新時の家賃の値上げなど、契約内容の変更や連帯保証の継続を、貸主から連帯保証人に通知することが必要です。また、どのような場合に連帯保証人の変更や、極度額の変更ができるのか、あるいは変更は出来ないのかなどについても明記すべきと考えます。

(理 由)

契約の際に親族などが保証人になることがあります。高齢化した親が多額の滞納金を請求されたなどの相談事例が多くあります。

極度額が家賃の2、3年以上に設定されると連帯保証人の負担は大きくなり、貸主からの催促の遅れも懸念されることから、極度額は、家賃の3か月程度とするのが望ましいと考えます。

(対象部分：7頁 別表第4 契約期間中の修繕) 第9条

(意 見)

別表第5の借主が負担する費用として、畳表の取換え、裏返し、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え、LED照明の取替え、給水栓の取替え、排水栓の取替え 削除されたことは評価します。

(理 由)

以上の7項目については、本来住居の設備として位置づけられるものであることから、貸主が負担することが妥当と思われます。

(対象部分:12頁 作成にあたっての注意点 用語の説明)

(意見)

借主にとって分かりにくい用語、例えば「サービスルーム」などについてはその定義を明記すべきと考えます。

(理由)

契約を急いでいる場合など、下見ができずに契約をすることがあり、貸主によりその説明内容が異なる場合があります。例えば、「サービスルームだが、居室として使用可能」との説明を受け、実際に入居してみたら、居室として使用するのには適切ではなかったとのケースも見られます。契約書にきちんと用語の定義が明記されていれば、ある程度その内容がイメージでき、また貸主により説明が異なることもないと思われれます。

以上。