

建指第 1 3 0 9 号

平成 1 7 年 7 月 1 9 日

社団法人茨城県宅地建物取引業協会長 }
社団法人全日本不動産協会茨城県本部長 } 殿 (各通)

茨城県土木部都市局建築指導課長

住宅賃貸借のトラブル未然防止の指導について (依頼)

日頃より、宅地建物取引業行政につきましてご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、住宅賃貸借のトラブルとして問題となっていた退去時における原状回復について、契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、住宅賃貸借契約の適正化を図ることを目的に、平成 1 0 年 3 月に当時の建設省 (現、国土交通省) が、「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」という。)をとりまとめ公表しました。

その後も、原状回復をめぐるトラブルは増加しているため、さらなる普及・理解を深めるため平成 1 6 年 2 月にガイドラインが改訂されたところであります。

つきましては、ガイドラインの内容を貴協会会員に周知し、住宅賃貸借のトラブル未然防止を図るため、下記についてご指導をお願いします。

記

1 ガイドラインによる原状回復にかかるトラブルの未然防止策

ガイドラインの位置づけとしては、その使用を強制するものではないが、利用されることが期待されており、宅地建物取引業者は、次のとおりガイドライン (後記「2 ガイドラインの主な内容」を参照) を参考として原状回復にかかるトラブルの未然防止に努められたい。

- (1) 宅地建物取引業者は、賃貸借契約の成立前に、宅地建物取引業法施行規則第 1 6 条の 4 の 2 第 7 号で規定する「契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項」に関連して、原状回復費用として敷金が充当される予定があることを重要事項として説明する際には、ガイドラインを参考とし、賃貸住宅を借りようとする者に対して、敷金精算に当たっての原状回復の定義と費用の賃借人負担の範囲、賃借人の負担の範囲を超える特別の負担を課す特約を付す場合はその特約の具体的な内容を説明するよう努められたい。

- (2) 宅地建物取引業者は、ガイドラインの内容について賃貸人に対しその理解を得られるよう説明するとともに、賃借人の負担の範囲を超える特別の負担を課す特約を付す場合、その特約の要件について、十分留意するよう賃貸人に助言するよう努められたい。
- (3) 宅地建物取引業者が賃貸借契約書を作成する場合、国土交通省が作成した賃貸住宅標準契約書を活用するよう努められたい。
- (4) 宅地建物取引業者は、賃貸人と賃借人が入居時にチェックリストを作成し、部位ごとの現況を、両当事者が立会いのうえで十分に確認することについて協力するよう努められたい。

2 ガイドラインの主な内容

- (1) 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」と定義し、その費用は賃借人負担とした。

そして、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した。

したがって、原状回復は賃借人が借りた当時の状態に戻すことではないことの明確化を図っている。

- (2) 退去時の原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、契約時において当該物件の現状を確認する等の対応が必要なこと。

ア 契約時における物件の確認の徹底

入居時にチェックリストを作成し、部位ごとの現況を、当事者が立会いのうえで十分に確認すること。

イ 現状回復に関する契約条件等の開示

賃貸人は賃借人に対して原状回復の内容等を契約前に開示し、賃借人の十分な認識を得ること。

ウ 賃借人に特別の負担を課す特約の要件

経年変化や通常損耗に対する修繕義務等を賃借人に負担する特約は、賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留意すべきである。

- (ア) 特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること

- (イ) 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること

- (ウ) 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること