

I

トラブル防止と東京都の条例

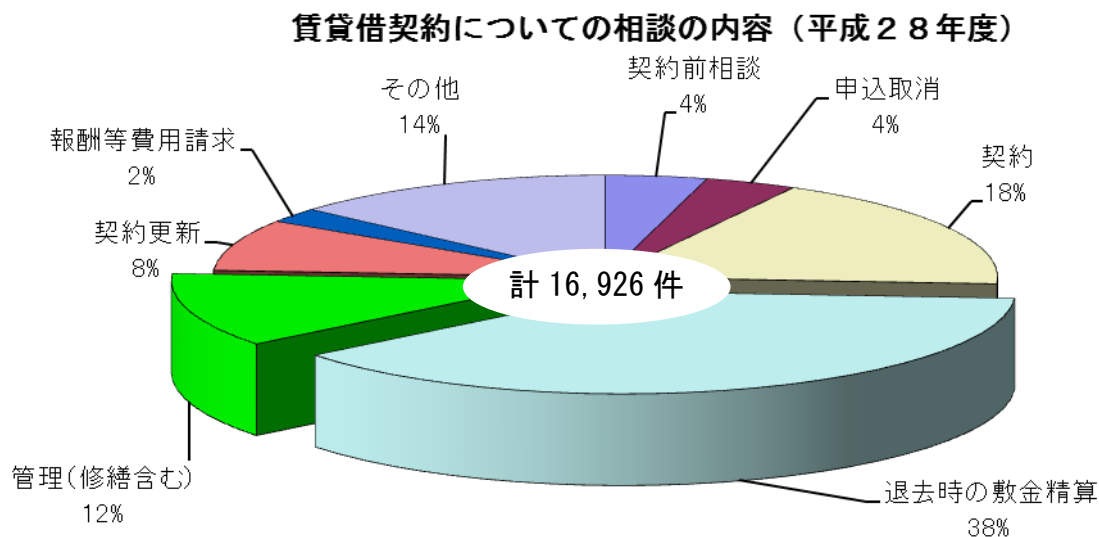
ここがポイント！

- 「賃貸住宅紛争防止条例」では、次の点を説明することを宅地建物取引業者に義務付けています。
 - ①退去時の原状回復・入居中の修繕の費用負担の原則
 - ②実際の契約の中で借主の負担とされている具体的内容
- 条例に基づく説明を聞き、原則における費用負担の考え方と契約上の費用負担の内容を比較し、その相違の有無や内容を十分理解したうえで契約してください。

1 トラブル相談の現状

東京には、約 650 万世帯が居住していますが、そのうちの 4 割にあたる約 270 万世帯が、民間賃貸住宅に居住しています。人口の流動性の高い大都市東京では、民間賃貸住宅は重要な位置を占めているといえます。

民間賃貸住宅については、多くのトラブルが発生しており、東京都にも様々な相談が寄せられていました。東京都はトラブルの発生防止を目的として、平成 16 年に「賃貸住宅紛争防止条例」を制定しましたが、その後も下のグラフにも示すとおり、「契約」や「退去時の敷金精算」、「管理」などについて、依然として多くの相談が寄せられています。



資料：東京都都市整備局に寄せられた電話、窓口での相談

2 賃貸住宅紛争防止条例

〔平成 16 年 3 月 31 日公布、10 月 1 日施行
一部改正 平成 29 年 10 月 13 日公布、同日施行〕

正式名称：東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例

(1) 条例の趣旨

- ・ 賃貸住宅紛争防止条例は、住宅の賃貸借に伴い、あらかじめ明らかにすべき事項を定めることにより、住宅の賃貸借上のトラブルを防止するために制定しました。

- この条例では、宅地建物取引業者^{※注1}が住宅を借りようとする者に書面を交付し、退去時の原状回復と入居中の修繕について、費用負担に伴う「法律上の原則」や「判例により定着した考え方」などを説明することを義務付けています。これは、次の3点などによるものです。

- ①宅地建物取引業者は、不動産取引の知識と経験を有する専門家として、貸主と借主の間に立って物件を仲介する立場にあり、もつとも適任であること。
- ②宅地建物取引業法では、住宅の賃貸借についての法律上の原則や判例により定着した考え方などについて、重要事項説明^{※注2}として、宅地建物取引業者に義務付けてはいないこと。
- ③トラブルの未然防止には、借主が、住宅の賃貸借についての法律上の原則や判例により定着した考え方と、実際の契約内容を知り、その相違の有無や内容を十分に理解したうえで契約することが不可欠なこと。

(2) 条例の内容

・説明事項

宅地建物取引業者が説明する具体的な内容は、次の①～④のとおりです。

- ①退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復の基本的な考え方）
- ②住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕の基本的な考え方）
- ③実際の契約における賃借人の負担内容について（特約の有無や内容など）
- ④入居中の設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先

* 条例第2条及び施行規則第2条第3項に基づき定めた「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」（P3参照）

* なお、住宅を借りようとする者が宅地建物取引業者である場合は、書面の交付のみで、説明は不要です。（平成29年条例改正 平成29年10月13日公布、同日施行）

・適用対象

- ①宅地建物取引業者が媒介（仲介）・代理を行う東京都内にある居住用の賃貸住宅（店舗・事務所等の事業用、貸主と直接契約を結ぶ場合は除く。）

* 都内の物件を扱う場合、都外の宅地建物取引業者にも説明を義務付けています。

- ②平成16年10月1日以降、重要事項説明を行う新規賃貸借契約（更新契約は除く。）

・違反者に対する指導等

宅地建物取引業者が説明義務等に違反した場合、知事は、指導、勧告及び公表を行うことができます。

.....
※注1 宅地建物取引業者：宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者。国土交通大臣または知事から、宅地建物取引業の免許を受けて、宅地若しくは建物の売買、交換、または売買・交換・貸借の代理若しくは媒介を業として行う者をいう。

※注2 重要事項説明：宅地建物取引業法第35条により、宅地建物取引業者に義務付けられた説明。宅地または建物の売買、交換、貸借の契約が成立する前に、宅地・建物の所有権、飲用水・排水設備の状況、取引条件に関する事項、敷金の精算に関する事項などについて書面を交付し、宅地建物取引士が説明することになっている。

・「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」

※ 規則第2条に定める事項について、住宅を借りようとする者が宅地建物取引業者である場合は、書面の交付のみで、説明は不要です。

第1 退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復）

1 費用負担の一般原則について

- (1) 経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行い、賃借人はその費用を負担しないとされていること。
- (2) 賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、賃借人は、その復旧費用を負担するとされていること。

2 例外としての特約について

賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされていること。

ただし、特約は全て認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあること。

第2 住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕）

1 費用負担の一般原則について

- (1) 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うとされていること。
- (2) 入居期間中、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由により、修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担するとされていること。

2 例外としての特約について

上記1の一般原則にかかわらず、賃貸人と賃借人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃貸人の修繕義務を免除するとともに、賃借人が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができるとされていること。

第3 当該契約における賃借人の負担内容について（場合に応じて説明）

1 特約がなく、原則どおりである場合：賃借人の負担は、第1-1-(2)及び第2-1-(2)の一般原則に基づく費用のみであること

2 特約がある場合：上記1の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容

第4 賃借人の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者について

1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等

- (1) 氏名（法人の場合は商号又は名称）
- (2) 住所（法人の場合は主たる事務所の所在地）

2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等

- (1) 氏名（法人の場合は商号又は名称）
- (2) 住所（法人の場合は主たる事務所の所在地）

宅地建物取引業者が実際に説明を行い、書面として交付するため、都は「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」を盛り込んだモデル説明書を作成しました。（P4、5参照）

なお、条例では、住宅を借りようとする者へ説明を義務付けていますが、紛争の未然防止の徹底を図るためには、貸主に対しても説明を行い、協力を得ることが望ましいと考えます。そのため、モデル説明書には、その旨の注意書きを付記しています。


* 賃貸住宅をめぐるトラブル防止の観点からは、条例の適用対象外の場合でも、このモデル説明書を使用して、説明等を行っていただくことが望ましいといえます。

東京太郎 殿

平成〇〇年〇〇月〇〇日

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例第2条の規定に基づき、以下のとおり説明します。この内容は重要ですから十分理解してください。

なお、この条例は、原状回復等に関する法律上の原則や判例により定着した考え方を、契約に先立って宅地建物取引業者が借受け予定者に説明することを義務付けたものです。

商号又は名称	株式会社〇〇不動産	商号又は名称	
代表者の氏名	新宿 一郎 	代表者の氏名	印
主たる事務所	新宿区西新宿〇-〇-〇	主たる事務所	
免許証番号	東京都知事(3)第12345号	免許証番号	
免許年月日	平成〇〇年〇月〇〇日	免許年月日	
取引の態様	代理・ <u>媒介</u>	取引の態様	代理・媒介
説明者	渋谷 次郎	説明者	

※複数の宅地建物取引業者が関与する場合はそれぞれ記入し、説明を行った側は説明者を明記してください。

本説明書の対象建物

物件の所在地	東京都新宿区西新宿〇-△-△ スカイガーデン新宿 〇〇〇号
名称及び室番号	スカイガーデン新宿 〇〇〇号室
賃貸人の氏名・住所	中野 一太郎 東京都中野区中央△-△-△

A-1 退去時における住宅の損耗等の復旧について

1 費用負担の一般原則について

(1) 経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行い、賃借人はその費用を負担しないとされています。

(例) 壁に貼ったポスターや絵画の跡、日照などの自然現象によるクロスの変色、テレビ・冷蔵庫等の背面の電気ヤケ

(2) 賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、賃借人は、その復旧費用を負担するとされています。

(例) 飼育ペットによる柱等のキズ、引越作業で生じたひっかきキズ、エアコンなどから水漏れし、その後放置したために生じた壁・床の腐食

2 例外としての特約について

賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされています。

ただし、特約はすべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

<参考>判例等によれば、賃借人に通常の前状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされています。①特約の必要性に加え暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の前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、③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。

A-2 当該契約における賃借人の負担内容について

本契約では、賃借人の負担は原則どおりです。すなわち、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、その復旧費用を負担することになります。

※特約がない場合：賃借人の負担は、A-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記してください。

特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について

1 費用負担の一般原則について

- (1) 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うとされています。
(例) エアコン（賃貸人所有）・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合
- (2) 入居期間中、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由により、修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担するとされています。
(例) 子供が遊んでいて誤って割った窓ガラス、お風呂の空だきによる故障

2 例外としての特約について

上記1の一般原則にかかわらず、賃貸人と賃借人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃貸人の修繕義務を免除するとともに、賃借人が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができます。

<参考> 入居中の小規模な修繕としては、電球、蛍光灯、給水・排水栓（パッキン）の取替え等が考えられます。

B-2 当該契約における賃借人の負担内容について

本契約では、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え、電球・蛍光灯の取替え、ヒューズの取替え、給水栓（パッキン）の取替え、排水栓（パッキン）の取替え、その他費用が軽微な修繕については、賃貸人の承諾を得ることなく、賃借人自らの負担において行うことができます。

特約以外についての賃借人の負担は原則どおりです。すなわち住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行いますが、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由により修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担することになります。

※特約がない場合：賃借人の負担は、B-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記してください。

特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

C 賃借人の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者について

	氏名 (商号又は名称)	住所 (主たる事務所の所在地)	連絡先電話番号
1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等			
設備等の修繕・維持管理等	賃貸人 中野 一太郎	中野区中央△-△-△	03-0000-0000
2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等			
内装、建具等の修繕	賃貸人 中野 一太郎	中野区中央△-△-△	03-0000-0000
その他設備の修繕等	〇〇管理株式会社	中野区中野□-□-□	03-1000-0001

※原則は、賃貸人又は賃貸人の指定する業者。内容により連絡先が分かれる場合は区分してください。

以上のとおり、説明することを確認しました。 平成〇〇年〇〇月〇〇日
賃 貸 人 (住所) 東京都中野区中央△-△-△
(氏名) 中野 一太郎 印

以上のとおり、説明を受け、本書面を受領しました。 平成〇〇年〇〇月〇〇日
借受け予定者 (住所) 東京都西東京市泉町〇-〇-〇
(氏名) 東京 太郎 印

※紛争の未然防止の徹底を図るためには、賃借人だけでなく、賃貸人に対してもできる限り説明し、説明内容についての確認をとっておくことが望ましい。その際には、説明書に賃貸人の確認「確認日・住所・氏名・押印」を受けておくようになさってください。

※青字の部分は記入例です。