

賃貸住宅における契約トラブルの予防について

東京都行政書士会 賃貸住宅問題相談センター 近藤 総一

1 はじめに

生活を送る上で、衣食住は生活の基本となるものです。そして、持ち家がなければ、誰かから家を借りる必要があります。借り際のトラブルはそれほど無いように思われますが、居住中のトラブルや、とくに明け渡し際のトラブルは、数多くあります。【資料1】は、独立行政法人国民生活センターへ寄せられた賃貸住宅の敷金、ならびに原状回復についてのトラブル相談件数の推移です。毎年15,000件の相談が寄せられています。

さらに最近では「ゼロゼロ物件」、「フリーレント物件」、「シェアハウス物件」などの新しい形態も見られるようになり、今までとは少し違った相談も増えてきました。

しかし、旧来からの賃貸借も新たな形の賃貸借も、その内容はすべて契約で定められています。トラブルが起きないようにするためには、契約を結ぶ段階で、しっかりと契約内容を確認する必要があります。また、トラブルになってしまったときも、原則として契約に従って解決することになります。

それでは、どのような点に注意して契約を締結していくことが望ましいのでしょうか。はじめに契約書の注意点を見ていきましょう。

2 賃貸借契約を結ぶ際の注意点

賃貸物件を借り際には、賃貸借についての契約

を結ぶこととなります。

ここでは、国土交通省住宅局住宅総合整備課が公表している「賃貸住宅標準契約書」について見ていくことにしましょう。同課では「標準契約書は、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、この契約書を利用することにより、合理的な賃貸借契約を結び、貸主と借主の間の信頼関係を確立することが期待できることから、地方公共団体、関係業界等に対し通知及び通達を行うこと等により普及に努めています」としています。

標準契約書以外の契約書も使われることが多いですが、注意しなければならない点は、ほぼ同じです。また、契約を締結したならば、契約の内容は守らなければならないことは言うまでもありません。「契約当時は納得して押印をしたが、今から考えればおかしい点があるので取り消したい」などの言い訳はできませんので、契約を締結するには、十分注意しましょう。

それでは標準契約書の条項で、契約時に注意すべき点を見ていくことにします。

※標準契約書では貸主を「甲」、借主を「乙」と呼ぶことになっていますが、わかりやすいように以下では、貸主、借主と置き換えています。

(1)「使用目的」に注意しましょう。

第3条 借主は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

【資料1】

賃貸住宅の敷金、ならびに原状回復についての独立行政法人国民生活センターへのトラブル相談件数の推移

年 度	2008	2009	2010	2011	2012	2013
相談件数	15,313	16,783	16,293	15,509	14,199	7,199 (前年同期7,345)

相談件数は2013年10月31日現在

※ここでは「借家」「賃貸アパート」「賃貸マンション」「間借り」などを「賃貸住宅」としています。

資料：独立行政法人国民生活センターのホームページより引用

http://www.kokusen.go.jp/soudan_topics/data/chintai.html

最近では、自宅で商売をすることを考える方も多
いようです。しかし、民間賃貸住宅の契約書では
「居住のみ」に限定されていることがほとんどです。
もし、居住の目的を超えて使用したときは、契約を
解除されてしまう可能性があるので注意が必要です。
(2)「敷金」について理解しましょう。

第6条 借主は、本契約から生じる債務の担保と
して、頭書(3)に記載する敷金を貸主に預け入
れるものとする。

2 借主は、本物件を明け渡すまでの間、敷金
をもって賃料、共益費その他の債務と相殺する
ことができない。

3 貸主は、本物件の明渡しがあったときは、遅
滞なく、敷金の全額を無利息で借主に返還しな
ければならない。ただし、貸主は、本物件の明
渡し時に、賃料の滞納、第14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
生じる借主の債務の不履行が存在する場合には、
当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

4 前項ただし書の場合には、貸主は、敷金から
差し引く債務の額の内訳を借主に明示しなけれ
ばならない。

敷金とは、本物件の明渡し時までの賃料の滞納や、
原状回復に要する費用の未払い等の担保のために賃
借人から賃貸人に対して預け入れるものです。この
ように敷金は、本物件の明渡し時までの担保の性質
がありますので、敷金の返還を請求できる時期は、
契約で別の時期を定めていなければ、賃貸借契約の
終了時ではなく、建物の明け渡しを行った後とされ
ています(最高裁判所判決 昭和49年9月2日)。

(3) 途中解約をしたいときは、どのような行動が必要
なのかを確認しましょう。

第11条 借主は、貸主に対して少なくとも30日
前に解約の申し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、借主は、解約申し
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)を貸主に支払うことにより、
解約申し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。

自らの転勤や家庭の事情により、契約の途中で解
約をしなければならないときもあります。途中解約
ができるのか、できるのならばどのようにしなけれ
ばならないかを確認しておきましょう。上記の契約

書の例ですと、「30日前」までに貸主に通知するか、
「30日分の賃料(賃料相当額を含む)」を支払うこ
とにより解約できます。

例えば、9月30日に退去をしたいと思っていると
きは、解約の申し入れを8月31日以前にする必要が
あります。また、9月30日に退去をしたいと思っ
ているときで、9月15日に解約の申し入れをしたと
きは、10月14日までの賃料(賃料相当額を含む)を
支払う必要があります。

(4)「原状回復」について理解しましょう。

第14条 借主は、通常の使用に伴い生じた本物
件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければ
ならない。

2 貸主及び借主は、本物件の明渡し時において、
契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、
別表第5の規定に基づき借主が行う原状回復の内
容及び方法について協議するものとする。

退去時に一番のトラブルとなるのが、「原状回復」
をしなければならない範囲についてです。

原状回復というと借主が入居当時の状態に戻すこ
とのようにとられがちです。しかし、日照による畳
の変色のような経年変化や、通常の使用による損耗
などの修繕費用は原則として貸主が負担すること
になります。

標準契約書では、「『通常の使用に伴い生じた本物
件の損耗』を除き、本物件を原状回復しなければ
ならない」としています。

この点について、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」を出しています。それ
によれば、原状回復は「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
義されています。つまり、通常の使用方法で生じる
「経年変化」や「通常損耗」は家賃に含まれてい
ると考えられるので、それ以上の費用を負担する必
要はないが、賃借人の故意や過失等で毀損等をした
ときは、通常の住み方をしなければならなかったの
に、それに違反したから責任をとる必要が生じるとい
うことです。

このガイドラインでは、借主と貸主の負担の考え
方が示されています。例えば、次のようなものがあ
ります。

【貸主による負担が妥当と考えられるもの】

・畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）

・フローリングワックスかけ
・家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡

・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）

・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）

・壁に貼ったポスターや絵画の跡
・エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、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）

・網戸の張替え（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）

・地震で破損したガラス
・網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）

・全体のハウスクリーニング（専門業者による）
・エアコンの内部洗浄
・消毒（台所、トイレ）

・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行うもの）

・鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）
・設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）

【借主による負担が妥当と考えられるもの】

・引越作業で生じたひっかきキズ
・畳やフローリングの色落ち（賃借り人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）

・落書き等の故意による毀損
・タバコ等のヤニ・臭い
・壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物を地ボードの張替が必要な程度のも）

・クーラー（賃借人所有）から水漏れし、放置したことによる壁の腐食

・天井に直接つけた照明器具の跡
・飼育ペットによる柱等のキズ・臭い

・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

・鍵の紛失、破損による取替え
・戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

第14条第2項にある「別表第5」は、このガイドラインの要点をまとめたものです。

なお、このガイドラインは、賃貸借契約締結時において参考にするを前提として作られています。もし、すでに賃貸借契約が締結されている場合で、トラブルがあるときは、原則として、現在の契約書に従って解決することになりますので、注意が必要です。

(5)「特約」について理解しましょう。

第18条 第17条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

賃貸借契約などの契約は、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることも自由にできます。

しかし、例えば「通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う」旨の特約を結ぶ場合には、「賃借人が補修費用を負担することになる上記損耗の範囲につき、賃貸借契約書自体に具体的に明記されているか、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である（最高裁判所判決 平成17年12月16日）」とされています。

また、前述のガイドラインにおいても、特約の要件として、

- ① 特約の必要性があり、かつ、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

を満たさなければ、特約の効力が争われる可能性があることの指摘がされています。

この点を逆の側面からみると、上記のような要件が満たされると特約が有効となります。

最近では、退去する際に室内の清掃費用を借主が負担する旨の特約、いわゆる「クリーニング特約」が問題となることがあります。契約を締結する際に、十分に説明を受け、十分に納得をしてから押印をする必要があります。後から「そんな費用は払わない」と言っても、契約としては成立していますので、契約の段階で十分対応する必要があります。

以上が、契約の当事者である借主として契約を結

ぶ際の、最低限の注意点です。

その他、一般的な賃貸借契約では「連帯保証人」の項目があります。

この項の最後に、それについてみてみましょう。

(6) 「連帯保証人」について理解しましょう。

第16条 連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

連帯保証人は、事実上借主と全く同じ義務を負うこととなります。主なものは、借主が賃料を滞納したときの賃料支払い義務です。その他には、借主が賃借物を棄損したときの損害賠償責任などがあります。

連帯保証人の保証期間ですが、判例は、更新後の期間についても責任があるとされています。また、契約ですから連帯保証人から一方的に解約することはできませんが、賃借人が賃料の支払をしないで相当の期間が経過したのに、賃貸人が契約解除をしないときは保証人は保証契約を解除することができるかとされています（大判昭8年4月6日）。

このように連帯保証人の責任は重いものなので、気軽に引き受けるべきではありません。

3. 新しい契約形態について

昔からの商習慣として、関東地方では契約時に一時金として敷金と礼金を払うことが多く、関西地方では保証金を預け、退去時に敷引きがされることが多いとされています。なお、敷引きとは、契約時に、例えば家賃が10万円、保証金が30万円とし、その保証金のうち20万円を敷引きするとの契約がなされたときは、退去時に保証金の30万円から20万円が差し引かれ、10万円が返金される制度です。敷

金や敷引きの制度は、借主が原状回復の費用を負担しなければならないときに、その費用に充てるためのものだけということもできます。

しかし最近では、「ゼロゼロ物件」、「フリーレント物件」、「シェアハウス物件」などが登場し、昔からの商習慣と異なる契約形態もでてきました。

(1) 「ゼロゼロ物件」について

「ゼロゼロ物件」とは、契約時に敷金と礼金の支払いを要しない賃貸物件です（【資料2】 p.15参照）。
 ①敷金／保証金の有無では、敷金／保証金が無かったという世帯は、14.8%となっていますし（資料2）、
 ②礼金の有無では、礼金が無かったという世帯は、38.6%となっていて、礼金不要の物件が増加していることが伺えます。

この形態の契約では、敷金や礼金が不要となっているため、借主の家賃滞納や原状回復せずに出ていってしまい、しかも行方不明となってしまった時など、貸主の負担が大きくなります。そこで、貸主はそのようなリスクを回避するため、契約締結時に「鍵交換費用」や「入会金」などの名目で、別途費用を請求することがあります。

数年前には、「追い出し屋」などを使い、家賃滞納をしたらすぐ借主を追い出すことも問題となりました。借主に有利な契約内容は、どこかに落とし穴がないか、とくに「特約」として不利な条件はないかを、しっかりと確認する必要があります。

(2) 「フリーレント物件」について

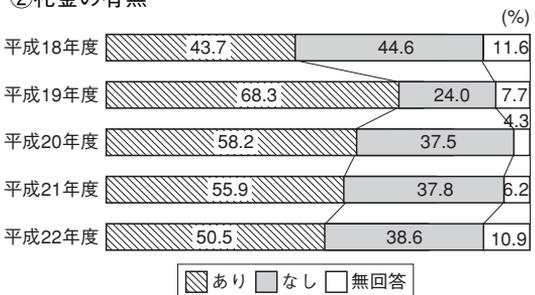
「フリーレント物件」とは、入居後、一定期間の家賃が無料となるものです。借主としては無料で数か月間借りられ、入居時の費用が抑えられるので、お得な感じがします。しかし、本当にそうなのか契約時に十分確認する必要があります。

【資料2】

①敷金／保証金の有無



②礼金の有無



資料：平成22年度住宅市場動向調査報告書 [平成23年3月 国土交通省住宅局]

- (a) フリーレント期間がない契約
 契約期間……………2年間
 家賃……………10万円/月
- (b) フリーレント期間がある契約
 無料期間……………6ヶ月間
 契約期間……………6年間
 家賃……………12万円/月

例えば6年間居住した際の総支払額は、途中に家賃の変動がなければ (a) の場合だと720万円、(b) の場合は792万円です。しかも、(a) の場合は2年毎に契約を更新するかしないかの自由がありますし、一般的な契約内容では「30日前」までに貸主に通知することにより途中解約も可能となっています。しかし、(b) の場合は原則として6年間契約を継続しなければなりませんし、途中解約に厳しい条件がつくとこともあります。

契約の締結の際に、「支払総額はいくらになるのか」、「途中解約する際どのような条件があるのか」などを確認し、本当に納得して契約する必要があります。

(3) 「シェアハウス物件(貸しルーム)」について

「シェアハウス物件」とは、複数の入居者と物件の設備の一部を共同で使用しながら暮らす形態です。具体的には、部屋は一人ずつ個室であるが、トイレ、キッチン、風呂等は入居者が共同で使用します。この形態の契約では、一般的に敷金や礼金が無く、保証人も必要ないこと、さらに、シェアハウスを運営する事業者が介在し、入居者を募ることに特徴があります。

この契約形態では、定期賃貸借契約になっていることが多い点に注意しましょう。定期賃貸借契約の大きな特徴は、契約期間が決められており自動更新ができない点です。普通の賃貸借契約が、正当な事由がない限り自動更新が認められることと比べると大きな制約であり、契約期間も数ヶ月の場合もあるため、注意が必要です。

また、最近では「脱法ハウス」の問題が取り上げられています。脱法ハウスとは、貸事務所や貸倉庫の中を2～3畳に仕切って個室を作り、住居用として貸し出されているシェアハウスをいい、窓や防火

設備がないものが多いため居住用施設としては違法性が強いとされています。国土交通省からも「違法貸しルーム対策に関する通知について」が出ています。とくに「防火関係規定等の建築基準法違反の疑い」が問題となっています。万が一火災があったときに、自分自身の命が守られない物件に居住することには問題があります。契約内容だけでなく、物件自体についても十分調べる必要があります。

4 トラブルになってしまったときの相談機関

トラブルの未然防止のために、契約を締結する際には、その内容を十分に理解・確認し、納得をして契約をすること、そして物件の入居時の現況をしっかりと確認することが重要です。退去時には、物件の退去時の現況をしっかりと確認し、契約内容に従い原状回復等を行いましょう。

もし、トラブルになってしまったときは、一人で悩まずに専門機関に相談することが得策です。

最近では、都道府県や市区町村などの地方公共団体、各地の消費生活センター、国土交通省の「住宅セーフティーネット基盤強化推進事業」による東京都行政書士会賃貸住宅問題相談センターなどの公的機関においても、相談窓口が設けられていますので、利用することをおすすめいたします。

【参考】

「賃貸住宅標準契約書」について

(国土交通省住宅局住宅総合整備課)

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

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について (国土交通省住宅局住宅総合整備課)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

違法貸しルーム対策に関する通知について

(国土交通省住宅局建築指導課、市街地建築課、土地・建設産業局不動産課)

<http://www.mlit.go.jp/common/001010619.pdf>