

# 東京ルールの概要と解説

## 条例の背景

今迄は、借主に退去時修繕費用を当然に負担させておりました。

平成 10 年 3 月国土交通省（旧建設省）による原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（初版）の発行後、消費者保護の観点からもマスコミにも取上げられる事も多くなりました。

原状回復（敷金精算 修繕）に関する相談件数は

東京都都市整備局（住宅局）に寄せられた相談では全体の 35%

国民生活センター（消費者センター）では相談件数では全体の 5 番目（平成 10 年度に比べると 4 倍）と増加の一途をたどり、

東京都において、良好な住宅の供給を目的とし、退去時の修繕負担を明確化した賃貸住宅紛争防止条例が施行されました。

## 敷金とは？

入居者は部屋を借りる際、敷金を貸主に預け入れる。敷金は礼金と違い、退去時に入居者に返金される性質をもつ。しかし、全額が返金されるわけではないため、これまでの敷金の返還については貸主と借主間のトラブルの原因になっていました。

そもそも、敷金とは、「借主が借りた家屋を明け渡すまでに生じた貸主に対する債権を担保するもの」と定義されます。

つまり敷金とは、「貸主に、何かあった時のためにあずけおくお金」であり、借主が賃料を未納している場合や、借主が通常の使用をこえるような使用をしたことによる部屋の損傷（故意過失）等を復旧する場合に使われるものです。決して原状回復費用に当てられるものではありません。

## 貸主・借主の認識の違い

なぜ敷金返還に関するトラブルが起こるのか？それは、入居者に取り交わす賃貸借の契約書に退去時の原状回復に関する明確な規定がなく、貸主・借主双方が自分にとって有利となるような解釈をする為です。

敷金の返還について、契約書には、「敷金は原状回復を終えた後、借主の損傷、損耗により負担すべき工事費・修繕費等があれば、それにかかった金額をさしひいた残額を返金する」といったようなことしか書かれていません。

そのため、貸主・借主に認識の違いが生じるのも無理はなく、このような認識の違いから退去時には敷金の返還に関するトラブルが多発しております。

## 消費者保護法・小額訴訟法

平成 13 年 4 月には消費者契約法が施行され、消費者の利益を一方的に害する賃貸借契約書は、無効になることになりました。さらに、平成 10 年 10 月に創設された小額訴訟制度は、平成 16 年 4 月に上限が 60 万以下に引き上げられるなど、消費者保護の考え方が浸透してきています。国民生活センター敷金問題の相談件数は平成 10 年度に比べると 4 倍になっているとわれます。

これはトラブルの発生件数が増えたのではなく、消費者の権利意識が高まった現れといえるのではないでしょうか。「敷金の性格」や「原状回復の意味」をうやむやにしたまま契約し、退去時にはごまかしながら敷金精算するという手法はもはや許されない状況となってきています。

事実、過去の事例を見ると、敷金の返還請求に関しては、貸主はほとんどの場合、借主に負けているのが原状です。

## 賃貸住宅紛争防止条例

このような流れの中で、さらに平成 16 年 10 月 1 日から賃貸住宅紛争防止条例が施行されました。

これは借主と貸主の退去時の修繕負担について明示したものになっております。入居する側の意識の高まりと、それを支援するような法律の制定があったとはいえ、今迄は入居時、契約に際しあいまいな文書を取り交わすだけでしたことが、条例により、入居者に対して重要事項説明の前に、退去時の負担について説明することが義務づけられました。

入居時の室内の設備内装のチェック、退去時の立会い確認ともトラブル防止

### 【条例の適用対象】

平成 16 年 10 月 1 日以降の新規契約  
(除外は更新契約)宅建業者が必ず説明すること  
退去時の通常損耗等の復旧は、貸主が行うこと  
入居期間中の必要な修繕は、貸主が行うこと  
専有部分、共用部分の管理責任者の住所、氏名、連絡先を記載する

### 【条例の適用対象外】

貸主、借主との直接契約  
(貸主がサブリース会社の場合も含む)  
注意：借主が法人の場合は対象となる更新契約  
店舗・事務所等の事業用  
貸主・借主間の合意による、退去時における損耗等の復旧については特約にて定める事ができる  
貸主・借主間の合意による、入居中の小修繕の取り替えについても特約にて定める事ができる

の観点から必要になります。

## 【退去時の復旧】

### 貸主の費用負担

#### 通常損耗は貸主負担

賃貸住宅の契約においては、通常損耗（通常の使用に伴って生じる程度の損耗）や経年変化（時間の経過に伴って生じる損耗）などの修繕は、家賃に含まれるとされており、貸主が負担するのが原則です。

### 借主の費用負担（原状回復）

#### 借主の「原状回復」義務

一般的な建物賃貸借契約書には「借主は契約終了時には本物件を原状に復して明け渡さなければならない」といった定めがあります。この場合の「原状回復」とは、借りていた物件を契約締結時とまったく同じ状態に回復するという事ではありません。

借主の責任によって生じた汚れやキズ・故障や不具合を放置したことより発生拡大した汚れやキズ（善管注意義務違反）

例： 壁・天井のクロス 壁に貼ったポスター、カレンダー、絵画の跡  
テレビや冷蔵庫の黒ずみ（電気やけ）  
家具の設置によるカーペット、畳、CF のへこみ  
日照等による畳やクロスの変色  
畳の変色による表替え・裏返し  
フローリングのワックスがけ・色落ち  
網入りガラスの亀裂ハウスクリーニング

例： タバコによる畳の焼け焦げ（1枚単位で借主負担・居室全部は無効）  
引越で生じたひっかきキズ  
フローリング(m<sup>2</sup>単位)キャスター付きのイス等によるキズへこみ  
ペットの飼育による壁、柱のキズ  
壁・天井のクロス(m<sup>2</sup>単位)  
ふすま・障子のやぶれ（1枚単位）  
台所の油汚れ  
エアコンから水漏れし、それを放置したための腐食  
天井に直接つけた照明器具の跡  
画鋲 ピン以外の釘・ねじ 等の穴  
クリーニングで除去できないタバコのヤニ（クリーニングで除去できるヤニは通常損耗として貸主負担）

## 【特約】

特約とは、「当事者間の特別の合意・約束」、「特約の条件を付した約束」などを意味します。これまで説明しました通常の前状回復義務を超えた負担を、特約として契約書に定め、借主に課す場合がございます。

注：しかしながら、特約はすべて認められるわけではございません。裁判の結果、特約が無効と判断されることもあります。

判例による特約が有効になるための3つの要件

特約の必要性があり、かつ、暴利でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。  
賃借人が特約によって通常の前状回復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  
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

## 【入居中の修繕】

貸主には、借主がその住居を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を行う義務があります。

例：エアコン（賃貸人所有）給湯器・フロ釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合等

但し、借主の故意過失、通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって必要となった修繕は、借主負担となります。

小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主がみずからの費用負担で行うことができるという特約を定めることができます。

例：入居中の備品等の小修理・交換・及び消耗品  
電球、蛍光灯、給水・排水栓パッキン等の取り替え。

以上が、今回の賃貸住宅紛争防止条例の概要と解説になりますが、東京都で配布している賃貸住宅トラブル防止ガイドラインも、数部ございもので、ご不明な点等、ご連絡下さい。

## 今後の動向と対処

### 【動向】

紛争防止条例は、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』を、細かく説明し条例化したものです。当然、退去時の紛争時、裁判時には、基本的に適用される内容です。

退去時の紛争時（入居時の対応により）、家主様が不利になります。空室募集で、東京都の物件が有利です。（敷金の取扱の明確化）

### 【対処】

退去時、敷金の償却1ヶ月が特約として、有効か？

ルームクリーニング代は借主負担の特約は？

しばらくの期間において、判例がでてまいります。入居者が3年後5年後退去の際、無効といわれてしまえばそれまでです。

無効になるまでは、特約は入れてまいります。最低限、次の対処が必要と

**入居時、室内確認のチェックリストを入居者に記載させ、保管する事。**

《弊社使用のフォームもございます》

**入居前に常に貸主・借主双方が納得される内装リフォーム。**

**電気部品（照明、エアコン）給排水のパッキン・コマの交換**

電気部品。給排水部品は、今後も借主負担にできる項目です。紛争を未然に防止する為にも前借主の負担にて交換して下さい。

**退去時立会い、チェックリストを元に借主負担を決める事。**

貸主さまにてご不安の場合、入居時チェックリストとご契約書をお預かりし、弊社にて立ち会いも、ご相談も応じております

されます。

以上、3点は修繕費用の多くを借主にも納得して負担頂く為に徹底が必要です。

今後も、来年度施工される個人情報保護法をはじめ、消費者保護の考え方の浸透していく中、退去時のトラブル防止以外にも、地価の下落、デフレ意識による賃料の低下、空室率の上昇等、共同住宅経営が、建てれば利益が出る時代から、情報を駆使しビジネスとして投資目的の企業が、より研究した有利な物件を供給し利益を追求する時代に変革してきています。

弊社は、市川の地の利を活かし、ご支援いただくオーナー様と共に、市川のニーズを捉えた共同住宅経営を常に考えてまいります。

千葉県市川市市川 1 8 2 市川駅前荒川ビル6階  
賃貸スマイル株式会社

T E L 047-326-2111 U R L <http://www.c-smile.co.jp>