

2006年9月4日

国土交通省

大臣 北 側 一 雄 殿
不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会
座長 升 田 純 殿

特定非営利活動法人京都消費者契約ネットワーク
理事長 長 尾 治 助
(立命館大学名誉教授・弁護士)

【連絡先】

〒604-0847

京都市中京区烏丸通二条下ル秋野々町529番地
ヒロセビル5F

電 話 075-211-5920

F A X 075-251-1003

担当 理事・事務局長 長野浩三（弁護士）

「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」における賃貸住宅の退去に伴う費用負担に係る紛争の対応策に関する記載に対する意見書

1. はじめに

当団体は、消費者問題に関する調査・研究・救済・支援事業、消費者問題に関する社会制度の改善事業等を通じて消費者の権利擁護を目的とする、消費者・消費者団体・消費生活相談員・学者・司法書士・弁護士らで構成する特定非営利活動法人です。

当団体は、従前から消費者契約をめぐる消費者紛争の予防や拡大防止のために、不当な契約条項を使用し、または、不当な勧誘行為を行っている事業者や関係する事業者団体に対し、不当行為の差止めや適切な措置を講じることの申入れを行ってきました。

その一つとして、賃貸マンション・アパート市場で広く使われている賃貸借契約条項の中で、問題となるものについて、その使用中止を指導する

ことなどを、財団法人日本賃貸住宅管理協会などに数度にわたって申し入れてきました。他の事業者、事業者団体からは当団体の申入れに対して回答をいただけることも多いのですが、残念ながら、財団法人日本賃貸住宅管理協会などからはこれまで何らの回答をいただけませんでした。

さらに、当団体では、申入れによっても賃貸住宅管理業者やその事業者団体から回答がなく、改善が見られず消費者トラブルが増加し続けていたので、平成15年2月に敷金・保証金110番を実施しました。また、当団体所属の弁護士が代理人となって敷金や保証金の返還請求訴訟を行い、自然損耗の回復費用を借主負担とする条項や敷引条項が消費者契約法10条に抵触して無効となるとの判決を得ています。「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」（以下「本報告書」といいます）参考資料1の事例23の裁判例はその1つであり、その後も同様の裁判例を京都地裁、大阪高裁で得ています。

これらの活動を行ってきた当団体としては、本報告書のうち、建物賃貸借契約の退去に伴う費用負担に係る紛争の発生及び対策に関する記載のうち、原因認識や提示されている対策に看過できない問題点があると考えてるので、意見書を提出するものです。

2. 退去に伴う費用負担に係る紛争発生の原因の認識の誤り

本報告書32ページで、「賃貸住宅を巡る紛争としては、退去時における原状回復費用の負担に関するものが最も多い。」と指摘し、その原因として「退去時の原状回復の意味とその範囲、敷金精算の内容が明確にされていないことや賃借人が負担する通常損耗の範囲を定めた特約の内容が明確かつ十分に説明されていないことに起因する場合がほとんどである」としています。そして、これは賃貸管理の問題ではなく、契約を媒介している宅建業者の取り組みの問題としています。

しかしながら、賃貸住宅を巡る紛争として最も多い退去時における原状回復費用の負担に関する紛争の原因に対する本報告書の認識は誤っていると言わざるを得ません。退去時における原状回復費用の負担に関する紛争の原因は、経年変化や通常使用に伴う損耗まで原状回復の対象とする特約や敷引特約など、消費者契約法10条により無効と考えられる特約条項を定めていることが常態化していることこそがより直接的なものでありま

す。紛争の原因は、無効な特約条項が広く使用され、本来賃借人が支払う必要のない費用を、「原状回復費用」「敷引」の名目で支払わせることにあります。無効な特約条項は、いくら明確に規定されようと、また、いくら賃借人に十分に説明されようと、これが有効となるものではありません。経年変化や通常使用に伴う損耗まで原状回復の対象とする特約や敷引特約の有効性が訴訟の場で争われ、多くの裁判例がこれらの特約が消費者契約法10条によって無効であるとされています。大阪簡判平15・10・16兵庫県弁護士会ホームページ、京都地判平16・3・16最高裁ホームページ下級裁主要判決情報、京都地判平16・6・11兵庫県弁護士会ホームページ、大阪高判平16・12・17判時1894号14頁、大阪高判平17・1・28兵庫県弁護士会ホームページ、大阪地判平17・4・20兵庫県弁護士会ホームページ、神戸地判平17・7・14判時1901号87頁、明石簡判平17・11・28兵庫県弁護士会ホームページ、東京簡判平17・11・29最高裁ホームページ下級裁主要判決情報、大津地判平18・6・28判例集未登載など数多くの裁判例があり、これらを見ても、紛争の原因は無効な特約が使用されていることにあることは明らかです。

本報告書は、無効な特約が広く使用されていることに触れられることなく紛争の原因を指摘しており、さらに、これらの裁判例について言及しておらず、紛争の原因認識に誤りがあります。

3, 紛争解決の対策の誤り

退去に伴う費用負担に係る紛争解決の対策の第一は、無効な原状回復に関する特約を使用させないことです。

本報告書は、原因の認識を誤った結果、その対策としてその32ページから34ページにかけて、原状回復に関する特約をわかりやすくし、その説明を十分に行うことを強調しています。

しかしながら、賃借人の義務を加重する無効な特約をいかにわかりやすく記載し、その説明を十分に行っても紛争の解決にはなりません。不動産賃貸業、賃貸不動産管理業事業者である賃貸人側と消費者である賃借人の間には情報の質・量や交渉力に大きな格差があると考えられます。契約内容をわかりやすくし、十分説明することは必要と考えますが、その前提と

して、現在広く利用されている消費者契約法10条に抵触する契約条項の使用の停止を図る必要があります。無効な特約の使用停止を指摘せずに、説明だけを強調することは、むしろ賃借人にその契約条項があたかも有効であるとの誤解を生じさせることとなります。

本報告書には、紛争解決の対策に最も重要かつ根本的であり、説明等の前提となる無効な契約条項の使用の停止に全く言及していない点で誤りがあります。

4、終わりに

本報告書を踏まえて、標準契約書の改訂や宅地建物取引業法、同規則の重要事項説明の内容などの改正が検討されていく可能性があります。上記の原因認識と対策の誤りを踏まえて検討されることを強く求めるものです。