

(意見提出様式)

国土交通省住宅局住宅総合整備課「賃貸住宅標準契約書ご意見募集」担当 御中

### 賃貸住宅標準契約書に関する意見

氏名 (法人又は団体の場合は名称)	(フリガナ) トクテイヒエイリカツドウホウジン ショウヒシヤキコウニッポン 特定非営利活動法人 消費者機構日本
住所 (法人又は団体の場合は名称)	〒102-0085 東京都千代田区六番町 15 主婦会館プラザエフ 6階
所属	(会社名) (部署名)
属性	<input type="checkbox"/> 貸主 <input type="checkbox"/> 借主 <input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅管理業者 <input type="checkbox"/> 家賃債務保証業者 <input type="checkbox"/> 弁護士 <input type="checkbox"/> 司法書士 <input type="checkbox"/> 行政書士 <input type="checkbox"/> 消費生活相談員 <input checked="" type="checkbox"/> その他
電話番号	03-5212-3066
電子メールアドレス	webmaster@coj.gr.jp
意見	<p>(対象部分：4頁第9条第4項及び第5項並びに7頁別表第4) (意見) 再改訂(案)に賛成である。 (理由) 契約期間中の修繕を行うことができる者とその費用負担について、明確にされており、賃借人にとっても判りやすくなっている。9条4項のような場合であっても、貸主が修理に応じないとする借主からの苦情もあるところから、標準契約書による明確化は必要である。 また、和室が少なくなっている現状をふまえ、畳表、障子紙及びふすま紙が軽微な修繕から除外されている点や、LED証明及び給水栓といった施設の高度化により高額になっている物が軽微な修繕から除外されている点は、実状に適う変更と考える。</p> <p>(対象部分：5頁第12条) (意見) 再改訂(案)に賛成である。あわせて以下の点を要望する。 要請1. 「その使用できなくなった部分の割合」について、面積基準を採用できる場合と、使用頻度や定性的な観点も考慮してその割合を判断すべき場合がありうるところから、そのような考え方を「解説コメント」において示していただきたい。 要請2. 下記趣旨で第3項を設けていただきたい。 「3 前項に従い乙が本契約を解除する場合において、一部滅失が乙の責めに帰することができない事由によるものであるときの賃料の清算は1か月を30日として日割り清算する。」</p>

(理由)

改正民法により、賃借物の一部滅失等における賃料の減額等の規定が明確にされたことへの対応であり、契約内容の明確化に資することから、再改訂(案)に賛成する。

要請1の理由

「その使用できなくなった部分の割合」については、機械的に使用できなくなった面積の占める割合で算出しても良い場合と、賃借物の使用目的との関係で、使用頻度や生活に与える影響への考慮が必要な場合とがあると考えられるので、「解説コメント」において、一定の説明が必要と史料する。

要請2の理由

一部滅失等で使用できなくなる場合には、借主に帰責事由がない場合とある場合が考えられる。解除に伴う賃料の清算に当たって、借主に帰責事由がない場合に契約解除する際には、第11条(乙からの解約)の規定によらず、退去時までの日割り清算にすることが適当と考えられるため、その点を明示することを要請する。

(対象部分：5頁第17条)

(意見)

再改訂(案)に賛成である。

(理由)

保証人保護の観点から、改正民法において個人根保証に契約全般について極度額の定めがない場合は無効とする等の規定が新設された。その規定に従っての改定内容であるので、賛成する。

(対象部分：8頁別表第5【原状回復の条件について】)

(意見)

「なお、震災等の不可抗力による損耗、(中略)等については、借主が負担すべきものではない。」と具体的に追記されることに賛成する。

(理由)

自然災害が増えている中、震災等の不可抗力の損耗については、借主が負担すべきものではないことは、当然のこととはいえ、再認識が必要であり、今回改定により、明示されることは有意義である。

(その他 定型約款の組入要件等に関して)

(意見)

改正民法では、定型約款に係る規定が新設されています。賃貸住宅契約書は定型約款であり、新設された規定に従い運用されなければ、その効力は生じませんので、その点を賃貸住宅標準契約書(再改訂版)の提示に当たり周知すべきです。

具体的には、下記事項の周知が必要と考えます。

1. 賃貸住宅契約書が契約内容とみなされるためには、次の(1)または(2)の要件を満たさなければならない。

(1) 賃貸住宅契約書を契約の内容とする旨の合意をしたとき

(2) 貸主またはその媒介人が、あらかじめその賃貸住宅契約書を契約の内容とする旨を相手方に表示していたとき

2. 貸主またはその媒介人は、賃貸契約合意の前、または合意の後相当期間内に、相手方から請求があった場合には、賃貸住宅契約書の内容を示さなければならない。ただし、相手方から請求がない場合でも賃貸契約合意の前に賃貸住宅契約書を開示することが望ましい。

3. 貸主またはその媒介人が、賃貸契約合意の前において、相手方からの賃貸住宅契約書開示の請求を拒んだときは、その賃貸住宅契約書は契約の内容とならない。

(理由)

賃貸住宅標準契約書(再改訂版)に従い、貸主またはその媒介人において賃貸住宅契約書が準備されても、改正民法の定型約款の組入要件及び開示義務に係る規定に従った運用がされなければ、賃貸住宅契約書が契約内容となりません。この点について、賃貸住宅標準契約書(再改訂版)の周知と合わせて十分に知らせる必要があります。

また、上記(意見)の下線部は、改正民法において明文の規定とはされていませんが、賃貸住宅契約書を契約内容として消費者と合意するためには必要な対応です。消費者から請求がなければ賃貸住宅契約書を開示しなくとも良いという誤った改正民法の解釈が行われないように、努力義務として明示することを求めます。