

「賃貸住宅を借りる時のポイント」～最近の判例を踏まえて～

1.はじめに

最近、賃貸住宅の契約に関するトラブル（更新料、原状回復等）をよく耳にします。借りる側も、貸す側もお互い納得の上で賃貸借契約書に押印しているはずなのに、なぜか更新、退去の時期になると問題が発生し、最終的には裁判で解決せざるを得なくなっています。

更新料について、最近の判例では平成 24 年 1 月 17 日、NPO 法人が学生マンション事業を展開する A 社の賃貸住宅の更新料を定めた特約条項の差し止めを求めた消費者団体訴訟で、「A 社が設定する更新料（更新期間 1 年、月額賃料の 3 ヶ月分）は高額過ぎるとはいえない」とし、京都地裁は請求を棄却しました。更新料条項の差し止めを求めた消費者団体訴訟の判決は全国で初めてでした。しかしこの判決後、2 月 29 日同じく京都地裁において、「1 年更新、更新料家賃約 3.1 ヶ月は高額に過ぎる。判例や地域事情から 1 年ごとの更新料上限は賃料年額の 2 割が相当」とし、超過分無効の判決が示されました。

昨年の夏（平成 23 年 7 月 15 日）には、

- A 案件（家賃 4 万 5 千円、1 年更新、更新料 10 万円）
 - 平成 20 年 1 月京都地裁 有効（豆知識 Vol.17 参照）
 - 平成 21 年 8 月大阪高裁 無効
- B 案件（家賃 5 万 2 千円、2 年更新、更新料家賃 2 か月分）
 - 平成 21 年 3 月大津地裁 有効
 - 平成 21 年 10 月大阪高裁 有効
- C 案件（家賃 3 万 8 千円、1 年更新、更新料家賃 2 か月分）
 - 平成 21 年 9 月京都地裁 無効
 - 平成 22 年 2 月大阪高裁 無効

の 3 案件について、最高裁において更新料有効の判決が出されました。

この裁判の争点は、更新料が消費者契約法 10 条（※1）に違反しているかどうかという点でした。判決は、「更新料は、一般に賃料の補充ないし前払い、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有し、更新料の支払には経済的合理性がないとは言えない。また、一定の地域において更新料の支払慣行等があることから、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、合意の上で契約締結に至った場合、更新料の額が賃料の額、更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法第 10 条により無効とはいえない。」と解しました。そして、各案件について、更新料の額、期間は高額に過ぎる特段の事情は存するとはいえないとして、消費者契約法 10 条により無効とすることはできないと判断されました。

原状回復は、退去して返還してもらえるといていた敷金に高額な原状回復費を控除されたり、あるいは追加請求されたりするケースがあります。原状回復費について、昨

年3月に「敷引金が高すぎる場合は、消費者契約法第10条により無効である。」と最高裁の判決が出ています。

これらの判決から、高額ではなく、目的が明確で消費者契約法第10条に反しなければ更新料も原状回復費も有効となることがわかりますが、高額の判断基準は何なのか、さらに、今後の動向に注目していきたいと思います。

そこで、今後、こういったトラブルに合わないよう、重要事項説明書、賃貸借契約書で確認しておきたいポイントを紹介したいと思います。

(※1) 消費者契約法第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項（※2）に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

(※2) 民法第一条第二項（私権の基本原則）

②権利の行使及び義務の履行は信義に従い誠実に之を為すことを要す

2.重要事項説明書

重要事項説明書とは、宅建業法第35条「重要事項の説明等」に定められた事項について記載された書面のことを言い、これを契約までに賃借人に交付して取引主任者が説明します。通常、重要事項説明書には

- ① 仲介業者の名称、所在地等
- ② 物件の表示（建物名称、所在地等）
- ③ 登記証明書記載事項（建物の所有者に関する事項）
- ④ 法令に基づく制限の概要
- ⑤ 使用可能な供給施設及び整備状況（水道・ガス・下水道の状況）
- ⑥ 建物の設備の整備状況（共用部分：アンテナ設備、駐車場等、専有部分：照明器具、エアコン等）
- ⑦ 賃料、賃料以外の金額及び目的（月額賃料、管理費、支払方法、敷金等）
- ⑧ 契約解除に関する事項
- ⑨ 損害賠償金の予定又は違約金に関する事項
- ⑩ 預かり金の保全措置
- ⑪ 金銭の貸借のあつせん
- ⑫ 契約の種類、期間、更新等に関する事項
- ⑬ 用途その他の利用の制限に関する事項
- ⑭ 敷金等の清算に関する事項
- ⑮ 管理会社に関する事項

等が記載されています。

⑥の状況は、退去時の原状回復費に影響を与える可能性がありますので、しっかり確認しましょう。

⑦～⑭については「1.はじめに」で紹介したトラブルの元（更新料、敷金等）や契約解除に関する事等が記載されていますので、きっちり確認し、疑問点、不安点は必ず説明者に確認しましょう。

3. 賃貸借契約書

賃貸借契約書は、全部が重要となります。一般的に賃貸借契約書には

a. 賃貸物件の表示

所在地、所在階、間取り、駐車場、駐輪場等、賃借の対象となる物件の表示が書かれていますので、間違いがないか確認しましょう。

b. 契約期間

契約期間、引渡時期が記載されています。いつ、引越しができて、何年更新か確認しましょう。

c. 賃料、賃料以外に係る金額等

月額賃料、共益費、保険料、施設料等、毎月の支払額、敷金、礼金等、契約時に必要な金額を明確にしておきましょう。

d. 更新に関する事項

更新料の有無を確認し、更新料ありの場合、更新料の目的を明確にしておきましょう。

e. 特約事項

契約条項以外の事項や、契約条項について詳細な規則がないか確認しましょう。

f. 契約条項

禁止・制限行為、契約解除、契約期間中の修繕、明渡し（退去）時の修繕等が記載されています。何をしたら追い出されるか、入居中に設備が故障した場合の負担、明渡し時の原状回復の状態等を確認しましょう。

g. 貸主、借主、仲介業者に関すること。

重要事項説明書と内容が重複している項目もありますが、きっちり把握できるように、不明なところはわかるまで説明してもらいましょう。

4. 仲介手数料

不動産業者に支払う仲介手数料は、宅建業法第 46 条で、国土交通大臣の定める報酬額を超えてはならないとしています。国土交通大臣が定めた報酬額とは、昭和 45 年建設省告示第 1552 号「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」として告示されており、賃貸における報酬は、「第四 貸借の媒介に関する報酬の額」、「第五 貸借の代理に関する報酬の額」に記載されています。

それによると、貸主、借主から受ける報酬（仲介手数料）の合計額は、家賃の 1 ヶ月分 + 消費税とされています。この場合において居住用建物の賃貸借の場合、依頼者の承諾を得ている場合を除き、それぞれから受け取る報酬は家賃の 0.5 ヶ月分 + 消費税とされています。

したがって、不動産業者によって仲介手数料が家賃の 1 ヶ月分のところと半月分のところがありますが、半月分は決して値引きしているのではありません。しかし、初期費用を抑えるためにも仲介手数料半月の不動産業者を探してみましょう。

5.最後に

簡単に契約時におけるチェックポイントを記載しましたが、やはり入居時には、国土交通省の「原状回復ガイドライン」にある「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト(例)」を参考に、入居時の状態を関係者立会いのもとで確認するのがいいのではないのでしょうか。また、このガイドラインにはトラブルの事例やQ&Aも記載されているので、賃貸住宅に既にお住まいの方も、これから賃貸住宅に引越しをお考えの方も参考になると思います。

以上

- 参考文献
- ・国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)
 - ・更新料問題を考える会 貸主更新料弁護団発行「更新料裁判報告集」
 - ・(財)不動産適正取引推進機構発行 RETIO (No.83)