

「中間とりまとめ」に対する意見

野々山 宏

(賃貸住宅トラブル全国ネットワーク
代表幹事・弁護士)

※著作権は本人に帰属する

第1 「賃貸住宅トラブル全国ネットワーク」とは

私たち賃貸住宅トラブル全国ネットワークは、2004年11月に結成された法律家団体である。賃貸住宅契約における不明朗・不当な一時金条項など、賃貸人に一方的に不利益な契約条項の是正などに取り組み、賃貸住宅市場における賃貸人と賃借人の公正な関係が構築されるよう、賃借人の立場から各種の問題を解決するために諸活動をしている。福岡県、熊本県、大阪府、京都府、岐阜県、静岡県、神奈川県、埼玉県、東京都などの弁護士団、研究会、法律家がネットワークを組織して、各地の活動を情報交換し、賃貸借契約に関する判例形成や論点について研究し、提言等を行っている。

これまでの当ネットワークの活動を踏まえて、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設置された民間賃貸住宅部会同部会の、民間賃貸住宅に関する、①民間賃貸住宅を巡る紛争の未然防止、②民間賃貸住宅を巡る紛争の円滑な解決、③滞納・明け渡しを巡る紛争、④民間賃貸住宅ストックの質の向上についてをテーマとする、平成21年8月12日付「中間とりまとめ」に対してする意見を述べる。

第2 民間賃貸住宅を巡る現状と課題について

住まいは、国民の健康で文化的な生活の基盤であり、安定した住居を確保するために、国及び不動産事業者が果たすべき役割は重大である。一方で、住宅の賃貸借契約は、事業者である賃貸人と消費者である賃借人の消費者契約であって、格差のある当事者の契約である。賃貸借市場では、原状回復を巡る紛争が多発し、礼金、更新料、敷引等の不合理な契約条項が実行され、近時は、家賃を滞納した賃借人に暴力的に取り立てたり、鍵交換や私財の搬出など実力で明渡を強行する「追い出し屋」被害が増加している。これらは、賃貸人である事業者が社会的格

差を利用して不公正・不平等な契約条項を押しつけるなどしていることに起因している。

こうした紛争を解決するには、何より国民の居住権を保障することが最重要であり、そのためには構造的に優位に立っている賃貸人や管理業者などの事業者の不当な行為に起因する被害を未然に防止することによって、公正な賃貸住宅市場を確立するとの視点が必要であり、その視点からの法制度の整備が求められている。

経済的、社会的、及び文化的権利に関する国際規約第11条の「この規約の締結国は、自己及びその家族のための相当な食糧、衣類及び住居を内容とする相当な生活水準についての・・・全ての者の権利を認める」の規定、憲法22条（居住、移転等の自由）、25条（生存権の保障）および、住生活基本法6条「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。」との規定の視点を基盤とすべきである。

「中間とりまとめ」が指摘する現状の課題においては、上記のとおり、居住者・消費者の権利を保護し、そのために賃貸住宅関連の事業者の業務のあり方に必要な規制を加えることの視点が充分ではない。行政および事業者において、国民の居住権を保障することが最重要であり、そのための社会的役割を果たさせるという観点が必要である。

第3 紛争の未然防止について

1 民間賃貸住宅に係る情報について

(1) 情報提供の仕組み

事業者が消費者に提供すべき情報の質を充実させることは重要ではある。しかし、賃貸住宅契約は、賃借人にとって、契約内容を交渉できることはなく、「契約するかしないか」の選択しか残されていないので、情報を提供して事足りるものではない。賃貸住宅契約の条項に関するルール化を図り、不当な契約条項を排除することによって、賃借人の利益を保護することが肝要である。

(2) 賃借人（入居希望者）の信用情報を入手する仕組みは導入すべきではない
賃借人（入居希望者）の家賃滞納履歴などの信用情報をデータベース化し、

これを賃貸人や管理業者，家賃債務保証業者が入手できる仕組みが必要であると指摘する。しかし，このようなデータベースは，もっぱら社会的弱者を民間賃貸住宅から排除するものとして機能し，住生活基本法6条の趣旨に反するものである上，そもそも必要性に乏しく，導入すべきではない。

第4 民間賃貸住宅に係るルールについて

1 原状回復ガイドラインの見直しについて

(1) 「標準化・客観化」ではなく「具体化」こそ必要である。

民間賃貸住宅部会においては，現行の原状回復ガイドラインは，具体事例への当てはめが難しいとして，原状回復ガイドラインを改訂し，通常損耗の範囲を標準化・客観化することが検討されている。

しかし，原状回復ガイドラインにおいて，通常損耗の範囲を標準化・客観化することについては，むしろ賃借人に不利となる可能性がある。

賃貸借契約では，原状回復費用のうち自然損耗や通常損耗については賃貸人が当然に負担しなければならないが，賃借人は，故意・過失，善管注意義務違反による損耗についてのみ負担すれば足りる（大阪高判平成16年12月17日・判時1894号19頁，大阪高判平成17年1月28日・兵庫県弁護士会消費者判例検索システムなど）。賃借人は，最小限度の補修に必要な範囲に限られ，さらに，経過年数を考慮し，自然損耗分・通常損耗分を差し引いた残額のみ負担すれば足りる（大阪高判平成16年7月30日・判時1877号81頁など）。そして，賃借人の故意・過失・善管注意義務違反については，建物の築年数や構造，立地条件，各部屋の日当たりや風通し，賃借人の年齢や家族構成，職業，生活サイクル等の様々な事情を総合的に考慮して，その有無を判断すべきである（具体例として，東京簡裁平成17年11月29日判決）。

しかし，通常損耗の範囲を標準化・客観化するということは，賃借人が負担すべき損耗を標準化・客観化することであり，上記のような様々な事情を一切考慮せず，賃借人の故意・過失・善管注意義務違反を擬制することにほかならない事態が生じる。

「標準化・客観化」ではなく「具体化」のガイドラインの整備こそ必要である。

(2) 具体化が求められる現行の原状回復ガイドライン

現行の原状回復ガイドラインは，建築技術の発達や生活形態の変化に伴い，

その内容についても、現状にそぐわない部分や抽象的な記載も数多く見受けられることから、原状回復の基本的な考え方を維持しつつ、改訂すべき点が相当数ある（時間の都合で、具体的内容は別紙とする）。

2 賃貸住宅標準契約書の見直しについて

ア 賃貸住宅標準契約書において「原状回復義務の範囲を原状回復ガイドラインによる」と明確化すること

現在、多くの賃貸借契約の原状回復義務について、原状回復の基本的な考え方に沿った内容が記載され、本来、賃借人が負担すべき原状回復義務費用はそれほど多くはない。しかしながら、実際には、賃貸人の認識不足等から、賃貸借契約書に記載と異なり、賃借人に通常使用部分を一方的に請求していることが多数存在している。当ネットワークにおいても、このような相談事例は多数存在している。

この点、賃貸住宅標準契約書において、原状回復義務の範囲は原状回復ガイドラインによることを明確にすることは、賃貸人の原状回復の基本的な考え方の認識不足からくる不当な原状回復費用の請求の改善に寄与し、積極的に検討すべきである（ただし、前述のとおり、原状回復ガイドラインにおいて、通常損耗の範囲を標準化・客観化しないことが前提である。）。

イ 賃貸住宅標準契約書に入退去時の立会いや書面での確認についても明確にすることについて

賃貸住宅標準契約書に入退去時の立会いや書面での確認について明確にすることは、トラブル防止に寄与するものと考えられるので評価できる。

ただし、多くの賃貸人は、賃貸業務の全部又は一部を管理業者に委託しており、管理業者と賃借人との情報力・交渉力の格差に鑑みれば、単に入退去時の立会いや書面での確認だけでは不十分であり、入居時・退去時の立会いを写真に撮影して確認することを賃貸住宅標準契約書に明記すべきである。

3 一時金について

(1) 対価性のない一時金は使用禁止とすべきである

敷引き（償却）、礼金、更新料などの各種一時金について、ルール化を検討するにあたっては、そもそも対価性のないものが慣行と称して使用されている実態と契約の締結場面で賃借人は交渉によって排除できないまま一時金支払条項が使用され続けてきたという実態を無視してはならない。対

恠性のないものが慣行として使用されていても、内容が不当である限りは使用禁止のルール化をするべきである。

(2) 不当な一時金の無効の裁判例

敷引金（解約時控除金）については、さまざまな「対価」であるとの主張がなされたが、そのいずれもが正当な理由のないものとして排斥されている神戸地裁平成17年7月14日判決 判例時報1901号87頁、大阪地裁平成18年6月6日判決、京都地裁平成18年11月8日判決など）。

また、更新料についても無効との判決がされている（京都地判平成21年7月23日、大阪高判平成21年8月27日）。

このような不当と評価された一時金は禁止することを徹底すべきであり、「定額補修分担金」など不当な一時金のが脱法条項も禁止すべきである（京都地判平成20年4月30日 判例タイムズ1281号316頁）。また、不当な条項は「説明を尽く」しても有効となるわけでないことを明確にして、不当な一時金条項を契約条項で使用させてはならないとの使用禁止施策を講じる必要がある。

また、不動産仲介業者あるいは不動産管理業者が賃貸人等に行う推奨行為への規制も視野に入れなければならない、不動産部会における管理業者に対する規制と連携して検討すべきである。

4 標準管理委託契約書の見直しについて

多くの賃貸人は、賃貸業務の全部又は一部を管理業者に委託している。しかしながら、管理委託業務契約の内容が不明確であり、また、その内容を賃借人が全く知り得ないことから生じているトラブルもあり、改善が急務である。

標準管理委託契約書の見直しにおいては、不適切な管理報酬を排除することや、管理委託業務は、あくまで賃貸人と管理業者との間の契約であり賃借人との契約でないということを明記しておく必要がある。

また、それら管理委託業務の内容を全く知り得ない賃借人に対して、管理業者が不当な請求を賃借人にすることを防止する観点からも、管理委託業務の内容を賃借人に周知することを義務づけるべきである。

5 定期借家制度の普及・促進について

定期借家制度の普及・促進に関しては、定期借家制度が「賃借人の保護」という借地借家法のおくまで例外であることを基本姿勢に、賃借人のニーズを正確に調査したうえで、第一義的には、賃貸人と賃借人が対等な契約交渉ができる状態を実現することに取り組むべきであり、普及・促進は、その後の検討課

題とすべきである。

第5 紛争の円滑な解決について

1 第三者による紛争の解決について

原状回復を巡るトラブルの多くは、管理業者や賃貸人が、多くの裁判例が示してきた原状回復の基本的な考え方を逸脱し、不当な原状回復費用を賃借人に負担させようとするにより生じているのが実態である。そこで、第一義的には、原状回復の基本的な考え方を徹底した原状回復ガイドラインを策定し、これを規範化することによりトラブルを解決すべきと考える。

新たな紛争処理機関を設置するのであれば、形式的な中立性・専門性ではなく、実質的な中立性及び専門性の確保が絶対条件となすべきである。これに最も適した機関は「裁判所」にほかならない。

さらに、現在、裁判所に準ずる中立性及び専門性を有する弁護士会や司法書士会において、認証ADR機関の設置が急ピッチで進められており、これらの機関をより積極的に活用することでも、原状回復を巡るトラブルを解決することは十分可能であると考ええる。

したがって、機能が類似する紛争処理機関との整合性やランニングコストの問題、行政機関の肥大化防止などの観点から、いたずらに新たな紛争処理機関を設置するのではなく、従来から存在する紛争処理機関の有効活用を検討することが先決と考える。

2 損失・負担等を防止又はカバーする仕組みについて

民間賃貸住宅部会には、原状回復についての保険や保証の設置が検討されている。

しかし、保険・保証制度は、賃借人の故意・過失等による損耗分を保険・保証によってカバーし賃借人の負担軽減を図るというよりは、むしろ自然損耗分・通常損耗分を保険・保証によってカバーすることにより賃貸人の修繕費用の負担軽減を図ることに主眼があると考えざるを得ず、「賃借人は保険料・保証料の支払だけで済む」という美名の下、多くの裁判例や原状回復ガイドラインにより確立された原状回復の基本的な考え方を無意味ならしめてしまう。

また、保険料・保証料を賃借人が負担するとなると、これは、新たな一時金を創設することに等しく、原状回復を巡る紛争が保険料・保証料を巡る紛争にすり替わる可能性があり、新たな紛争を生じさせることに繋がりがかねない。

原状回復についての保険や保証制度を創設することは、原状回復の基本的な

考え方に反して賃借人に新たな負担を負わせることになり、到底認められない。

第6 滞納・明渡を巡る紛争について

1 「追い出し」被害を防止・救済する法制度の必要性

家賃滞納を理由に、深夜・早朝に及ぶ訪問や、実家や勤務先への執拗な電話での督促、共用スペースへの貼り紙で滞納の事実を告知するなどの過酷な取立てを繰り返したり、法外な違約金を請求する「追い出し屋」が蔓延している。

無法を繰り返す「追い出し屋」に法の網をかぶせて、賃借人を保護するとともに、住宅確保困難者向けの公営住宅・UR住宅の供給の促進、公的保証制度や家賃補助制度の拡充など、新たな施策を実行して、住宅政策を抜本的に改善する必要がある。

2 家賃債務保証業務等の適正化について

昨今の家賃債務保証業者が引き起こしている様々な違法行為（未明までの滞納家賃の支払督促、賃貸住宅の部屋の鍵を賃借人に無断で取替える行為、部屋の中の荷物を勝手に搬出するなどの行為）が社会問題化していること、また家賃債務保証業者の利用している契約書に消費者契約法等によって無効となる契約条項が含まれていることなどを踏まえ、「中間とりまとめ」が家賃債務保証業者に対して一定の措置が必要であるとしていることは、一定の評価に値する。

しかし、以上で述べた家賃債務保証業者に関する問題の是正を図り、今後、実行性のある規制を行うために、以下の法規制が必要である。

- (1) 家賃債務保証業務に関して、許可制（義務的な登録制）を導入するとともに一定の開業規制を行うこと
- (2) いわゆる「追い出し行為」を予め許諾する保証委託契約条項の利用を禁止すること
- (3) 家賃債務保証業者が、滞納家賃等の事後求償をする際は、賃借人を威迫し、私生活の平穏を害するような言動を禁止すること
- (4) 賃借人が家賃を滞納した場合などに、家賃債務保証業者に対して支払う違約金については、上限を定め規制を行うこと
- (5) 家賃債務保証業者は、家賃支払を賃貸人に保証することのみを業務とし、家賃債務保証業者は賃借人に対して事前求償権の行使をすることを禁止すること
- (6) 保証料については、上限を設けるなどして、賃借人に過大な負担とならないよう配慮をすること

(7) 上記違反行為に対する行政規制と罰則規定を設けること

3 家賃保証委託契約における不当条項の問題

「中間とりまとめ」においては、家賃保証委託契約の不当条項の問題点がほとんど触れられていない。

しかしながら、家賃保証委託契約の契約条項については、十分な検討の上、一定の規制が必要である。例えば、家賃を滞納した際に、高額や違約金や違約金とは別に代位弁済手続費用などと称して、違約金と類似の金銭の徴収を行うとする契約条項があり、これは消費者契約法第9条に抵触するものである。代位弁済手数料、督促手数料などの名目のいかんを問わず、家賃以外に負担する金員についてはすべて違約金とみなし、家賃債務保証業者が賃借人に請求することができる違約金の上限について、規制を設けるべきである。

第7 滞納等が発生した場合の円滑な明け渡しについて

滞納家賃が発生した場合、9割は、1月以内に回収されている。強制執行に至ったケースでは、平均8.7月・47.4万円の費用を要するというが、そのようなケースは1000件中0.8件であり、賃貸物件の明渡をより迅速かつ簡易に行う制度の創設の必要性を裏付けるものではない。

「円滑な明け渡し」と称して検討されている課題は、民間の不動産事業者が自らの社会的役割を忘れて、もっぱら利益追及を最優先しているとの感は否めない。賃借人の居住権や適正手続保障をないがしろにするような拙速な議論がなされてはならない。

このような観点から見ると、「信頼関係破壊の法理」の見直しや、「簡易に債務名義を得る仕組み」の創設などは、きわめて問題が多いといわざるを得ない。一部委員が提唱した「公正証書における明渡の強制執行認諾」などは、かつて商工ローン業者が悪用したような事態が発生することが懸念されるところである。

「円滑な明け渡し」のための制度を検討すべき立法事実に乏しく、検討されている実体・手続両面での制度は、賃借人の居住権保障をあいまいにし、適正手続を犠牲にするおそれが強く、検討は時期尚早というべきである。

第8 民間賃貸住宅ストックの質の向上について

1 物的性能の評価

賃貸住宅を借りるに際して、家賃や間取り・立地を重視するのは、それが賃貸借契約の基本要素そのものであり、それを重視したとしても至極当然のことであり、それをもって物的性能面を重視していないという解釈には導かれない。

物的性能面にコストをかけても市場で評価されずコストを回収できないという賃貸人が考えているという現状把握は、不相当である。

2 情報の提供

借主は物的性能面にも関心を持っており、物的性能面に関する情報を入居希望者が入手できるよう、情報提供されるようにすることは重要であるが、単に賃貸人側が提供したい情報だけではなく、賃貸人側が提供したくない情報までも提供させるなど、物件選定に際してに本当に重要な情報提供システムにするべきである。

3 賃貸人への支援策

賃貸人が質の高い民間賃貸住宅を供給するよう誘導するために、賃貸人に対する支援が必要とするのは、相当なことと評価できる。

支援策においては、賃貸人に優遇措置をとれば事足りるといった形式的なものではなく、本当に民間賃貸住宅をより多く活用させる機会をもたらすような、真に実効性のある支援策とすることが求められている。

4 定期借家制度の活用

民間賃貸住宅に物的性能面を向上させた場合、質の高さを家賃に反映ささえるためには、定期借家制度の活用も重要であると指摘しているが、定期借家制度の活用が質の高さにつながるかどうかの検討は十分にされていない。

むしろ、定期借家制度については、既に述べたとおり、賃借人の居住権を不安定にするものであって、活用すべきではないと考える。

第9 今後の検討に向けて

民間賃貸住宅部会は、消費者団体等からのヒアリングを重ねて、十分に立法事実（原状回復を巡る紛争の実情、一時金を巡る紛争の実情、「追い出し」被害の実態）を検証することを求める。

また、パブリックコメントについては、十分に周知期間を設けて、幅広く、国民の意見を聴取し、最終の答申に反映させるべきである。

管理業務に係る規制のあり方については、これまで述べたような管理業者の不適正な業務により賃借人の居住権が侵害されている事態のあることに鑑み、業法を設けて、不合理な契約条項を押しつけられることのないよう管理業務の

あり方を規制するとともに、「追い出し」行為については、家賃債務保証業者と同様の業務規制（行為規制）を設けるべきである。サブリース業者や、賃貸人であっても管理業務を行う場合には、業務規制の対象とすべきである。賃貸人が自らは管理業務を行わず、管理業者に委託する場合には、管理業者による「追い出し」等の違法行為について、選任・監督責任を負わせ、違反した場合に連帯責任を負わせることを検討すべきである。

以 上

別紙 1 具体化が求められる現行の原状回復ガイドライン

ア 自然損耗・通常損耗の範囲について

- (a) 「キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ，へこみ」は賃借人の負担とすべきとあるが，キャスター付のイスはオフィスだけではなく，家庭でも使用されることが一般的となった現在においては，キャスター付イスをフローリングで使用した場合に通常発生するようなキズ・へこみは通常損耗と考えるべきである。
- (b) クロスのタバコのヤニにつき，「通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは，もはや通常損耗とはいえない」としているが，居住年数が長期間である場合，通常の喫煙であっても「クリーニングでは除去できない程度のヤニ」がクロスに付着することはむしろ当然であり，禁煙の特約があるなどの特段の事情がない限り，このような場合には，通常損耗とすべきである。
- (c) 設備については抽象的な記載が多いが，原状回復において問題となることの多い換気扇やエアコン，ユニットバス等については，自然損耗・通常損耗の範囲を設備ごとに具体的に明示すべきである。

イ 修繕の方法・範囲について

- (a) クロスの毀損部分と補修箇所にギャップがある場合には，「毀損部分を含む一面分の張替費用を，毀損等を発生させた賃借人の負担とする」としているが，現在，ほとんどの賃貸物件において，賃借人退去時のクロスは全面的に張り替えることが一般的であり，仮に従前のクロスとのギャップが生じるとしても，特に一面分までを賃借人が負担する必要はなく，原則どおり，1㎡単位で負担すれば足りるとすべきである。
- (b) 設備の補修については，設備の区別なく「部分的補修，交換」と記載しているのみであるが，換気扇やエアコン，ユニットバス等は，部分的補修の前にクリーニングのみで足りる場合も多いことから，設備ごとの具体的な補修方法・範囲を明記すべきである。

ウ 賃貸人・賃借人間の修繕費用の負担割合について

- (a) 最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決の考え方からすれば，「クロスのように経年劣化が比較的早く進む内部部材については，特別損耗の修復のためその貼替えを行うと，必然的に，経年劣化等の通

常損耗も修復してしまう結果となり，通常損耗部分の修復費について，賃貸人が利得することになり，相当ではないから，経年劣化を考慮して，賃借人が負担すべき原状回復費の範囲を制限するのが相当である」（大阪高裁平成21年6月12日判決・「消費者情報」404号31頁）から，賃借人が負担すべき修繕費用は，通常損耗に相当する部分を除外すべきである。原状回復ガイドラインが，賃借人が負担すべき修繕費用の負担割合について，経過年数を考慮すべきとしているのは，きわめて適切である。

- (b) 他方，原状回復ガイドラインは，襖紙や障子紙，畳表については，消耗品であるとして経過年数を考慮せず全額賃借人の負担とすべきとしているが，消耗品であれば，当然に賃料に含まれるべきと考える。

しかし，一方で賃借人が原状回復義務を一切負担しないことも妥当でないため，他の賃借物と同様に経過年数を考慮すべきである。

また，原状回復ガイドラインは，フローリングの部分補修についても経過年数を考慮しないとしているが，フローリングが，クロスやクッションフロアのように安価に施工できる現在では，特に経過年数を考慮しないとする必要性に欠けるといえよう。

- (c) 経過年数による減価割合については，「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）を参考にし，残存価値は何年経過しても10%であるとしている。しかし，同省令は平成19年4月1日に改正され（平成19年3月30日財務省令第21号），現在では，残存価値がゼロとなる場合もあるとされたので，この点についても修正が必要である。なお，川口簡判平成19年5月29日（判例集未搭載）も，「カビによる汚損についても経過年数を考慮するとクロスに関しては，原告の負担すべき原状回復費用はないとするのが相当である」と判示し，入居後18年経過していることを考慮して残存価値をゼロとしている。

- (d) 経過年数による減価の方法についても，「定額法」によるか「定率法」によるかを明示していないが，無用な混乱を避けるためにも一般的な方法である「定額法」によることを明示すべきである。

社説

更新料判決

「不合理な慣行」への警鐘

地域ごとに複雑な慣行が残る不動産取引をめぐることも、消費者の意識は確実に高まっている。そんな流れを反映した司法の判断が出た。

賃貸住宅の契約を更新するときには更新料がかかり、退去時には敷引として保証金から一定額を差し引かれる。そんな契約慣行について、京都地裁は

「借り主に負担させる合理的な理由はなく無効だ」として、金額を借り主に返すよう家主に命じた。

敷引特約を無効とする判決は、すでに各地で続いているが、首都圏や京都などでみられる更新料について、01年施行の消費者契約法に基づいて無効とした判決は初めてだ。

この法律は「消費者の利益を一方的に害する契約条項は無効」と定めており、その趣旨に沿った判決といえる。賃料以外にも、さまざまな理由を挙げた支払いを求められることの多い借り主にとっては朗報だ。

訴えていたのは、3年あまり前に京都市内で家賃が月5万8千円のマンションに入居した男性だ。

保証金が35万円で、そのうち30万円を敷引として負担する。2年ごとの更新時には賃料2カ月分の更新料を支払うという契約だった。その通りに11万6千円を払って更新したが、2カ月後に解約して引越した。

裁判で男性側は「借り主には賃料の支払い義務しかない」と訴えた。

家主側は、更新料には家賃の補充、家主が更新を拒絶する権利を放棄することへの対価といった性格があると反論した。敷引特約についても、同じような主張だった。

判決は家主側の言い分をひとつずつ「合理的な理由はない」と退け、「敷引や更新料は高額で、借りの負担が大きい」と男性側の主張を認めた。ふつと住んでいる限り、契約書にあるからといって理屈の立たない支払いを求められることはない。そんなメ

いを求められることはない。そんなメッセーシを感じさせる判決だ。一般人の感覚にも合っているだろう。

家主や仲介業者の中には「契約書に借り主もハンコをついた」と反発する人もいるに違いない。だが判決は、契約書にあるだけでは不十分で、貸主は賃料以外の負担についても具体的に説明し、借り主にきちんと理解させなければならぬ、と指摘した。

更新料をめぐるのは、これまで京都地裁の別の訴訟や大津、東京地裁などで借り主側が敗訴していた。「更新料は賃料の補充や前払いといえる」などという理由からだ。

今回の判決によって、地裁レベルの判断が割れたことになる。上級審で早く統一した判断を示してほしい。「不合理な慣行」はもうやめる時期ではないか。この機会に、賃貸住宅の契約と支払いの仕組みをより分かりやすいものに整理してほしいだろう。

更新料 トラブル防ぐには

賃貸マンションの家賃の更新料は無効。今夏、こんな判決が相次いだ。更新料や敷金、敷引金などは貸主に慣習的に支払っているが、借り主側のトラブルは絶えない。秋の引っ越しシーズンを前に、現状やトラブル防止法などをおさらいしてみた。【清水優子】

相次ぐ「無効」判決

8月27日、大阪高裁は賃貸マンションの更新料を「無効」とし、貸主に返還を命じた。借り主の男性(54)は請求を退けた1審からの逆転判決で、高裁が更新料返還を認めたとの初めての判決によると、男性は00年8月、月4万5000円の家賃と、1年ごとに10万円の更新料を支払う契約で京都市内のマンションに入居。06年11月に退去するまでに支払った更新料は5回分50万円に上るといふ。

原状回復の具体例

■貸主側負担

- ・畳の裏返し、表替え
- ・フローリングのワックスがけ
- ・家具の設置による床、カーペットのへこみ
- ・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)
- ・たばこのヤニ(クリーニングで除去できる)
- ・テレビ、冷蔵庫などの後部壁面の黒ずみ
- ・壁に張ったポスターや絵画の跡
- ・借り主が設置したエアコンによるビス穴
- ・日照など自然現象によるクロスの変色
- ・ポスターやカレンダーなどを壁に掛けるための画びょうやピンなどの穴
- ・破損していない程度の網戸の張り替え、浴槽、風呂釜などの取り換え
- ・専門業者による全体のハウスクリーニング

■借り主負担

- ・カーペットに飲み物などをこぼし、手入れ不足で生じたシミ、カビ
- ・ふき掃除で除去できない冷蔵庫下のサビ跡
- ・引っ越し作業で生じた引っかき傷
- ・雨が吹き込むなど借り主の不注意が原因のフローリングの色落ち
- ・キャスター付きの椅子などによるフローリングの傷、へこみ
- ・手入れが悪く台所に付着したすすや油汚れ
- ・結露を放置したことで拡大したカビ、シミ
- ・重い物を掛けるため壁などに開けたくぎ穴、ネジ穴(下地ボードの張り替えが必要)
- ・天井に自分が付けた照明器具の跡
- ・ペットが付けた柱などの傷
- ・清掃、手入れを怠り生じたガスコンロ置き場や換気扇などの油汚れ、すす
- ・清掃、手入れを怠り生じた風呂、トイレ、洗面台の水あか、カビなど

徴収に地域差 借りる前に確認を

高裁に上告した。更新料は40年以上前から、首都圏や京都などで慣習的に徴収物件は少なくとも全国100万円以上とみられる。7月下旬には京都市の別の訴訟でも更新料の無効判決が出ている。京都産業大学法学部の坂東俊矢教授(消費者法)は「慣習的な更新料を、高裁が法的に説明できないものは消費者契約法により無効」と判断した意義は大きいと評価する。各地の訴訟に影響を及ぼすだろう。貸主側が更新料のあり方を見直す契機になれば「敷金」「敷引き」もトラブルになりやすい。敷金は賃

料の滞納や部屋の補修などに使われ、関西や九州の一部では保証金「敷引き」とも呼ばれる。ただ、敷引きは、契約書で差引く額を決めているため、補修しなくても返らない。長年の商慣習で、地域によって徴収の有無や額もまちまちだ。

一方、大阪、兵庫はゼロで、宮城でもほとんどない。平均徴収額は、京都が家賃の1.4カ月分、最も高く、北海道の0.1カ月分が最低だった。徴収理由(複数列挙)は、①一時金収入53%②慣習50.4%③家賃が低い分の収入確保21.4%④損耗の補修財源20.5%などだった。

更新料や敷金の地域差は、国土交通省は07年3月、財団法人・日本賃貸住宅管理協会員の934社にアンケートした「表⑤」更新料を徴収している業者は、千葉82.9%▽東京65.9%と、千

納得して契約を08年度、国民生活セン

都道府県	更新料	敷金	礼金
北海道	28.5	81.3	5.8
青森	0.1	1.4	1.0
岩手	0.2	89.1	56.7
宮城	0.5	0.8	0.7
秋田	65.0	70.3	57.5
山形	1.0	1.6	1.4
福島	90.1	84.5	66.1
茨城	0.8	1.6	1.3
栃木	61.6	65.5	60.7
群馬	0.5	1.6	1.0
千葉	82.9	89.4	57.3
埼玉	1.0	1.6	1.2
東京	34.3	89.9	49.2
神奈川	0.5	1.0	0.5
新潟	17.8	88.2	72.8
富山	0.5	2.2	0.5
石川	40.6	72.8	41.8
福井	0.5	2.7	1.1
山梨	55.1	58.5	17.6
長野	1.4	3.4	1.6
岐阜	0	72.0	53.3
愛知	0	3.2	2.6
京都	0	100	8.0
大阪	0	3.7	3.2
兵庫	19.1	87.7	24.7
奈良	0.2	3.2	1.3
和歌山	13.2	18.0	1.3
徳島	0.5	3.0	0.5
香川	23.3	93.1	0
高松	0.5	3.3	0
愛媛	40.4	82.7	61.9
高知	0.5	1.5	1.0

※有効回答は16都道府県の175社。数字の上段が物件の割合を示す。徴収率、下段が家賃の何カ月分かを表す。平均額＝国土省、07年調査

主に関東で定着している業者は、千葉82.9%▽東京65.9%と、千

納得して契約を08年度、国民生活セン

納得して契約を08年度、国民生活セン

卒婚の迷い

先日、ささいな事が原因で夫と口論になり、2週間、会話のない状態が続いた。結婚して35年、いろんな山を乗り越えて、強いきずなってきたと思っていたはずなのに、この2週間、本当に1人になったらどうなるか気がたつかなかった。嫁いだ娘に愚痴ったところ、

女の気持ち

「今『婚活』がはやっているのだから、『卒婚』もあっていいんじゃないの?」と、あっけらかんと言われてしまった。「お父さんにもやりたい事があるだろうし、お母さんも好きな事したらいいんですよ。人生、あとわずかしかないよ」。私は黙ってうなずいた。

歩いたと言っては喜んだ。お互いに白髪を染め合い、高校野球を見ながら故郷の母校に声援を送った時のあの笑顔……。

背中を向けてお茶を飲んでいる夫を見ながら、静かに心の雪解けを待つ事にした。

和歌山県橋本市 匿名希望 パート・61歳

投稿規定 原稿は約6000字。住所、名前、年齢、職業、連絡先の電話番号を明記し、〒530-8251(住所不要)毎日新聞気持551-1111。ファックスは06-6346-8204。電子メールはosaka.gakugei@mbx.mainichi.co.jp

ピリ辛モヤシご飯

1人前 717kcal、塩分2.12%

《主な材料》(2人分) 米2合▽モヤシ100g▽鶏むね肉100g▽A(しょうゆ小さじ1/2、砂糖小さじ1、おろしニンニク1/2片分、コショウ少々)▽B(しょうゆ小さじ2、ゴマ油小さじ1/2、粉トウガラシ小さじ1、白ネギみじん切り8g分、白ゴマ小さじ2)▽ゴマ油小さじ2

《作り方》
①米は洗い、ザルに上げておく。
②モヤシは洗い、水気をきる。
③フライパンにゴマ油を熱し鶏むね肉を炒め、Aで味付けする。
④炊飯器に米を入れ、水加減を2割ほど減らして③を加えて混ぜ、モヤシをのせて炊く。
⑤ご飯を混ぜて茶わんに盛り、好みの分量でBのタレをかける。
辻学園講師 鈴木博子

BOOK

幸福王国
ブータンの智慧(アスペクトブータン取材班)「初雪は休日です」「野生動物は殺しません」「国民は誰でも国王に会えます」「引退で21日間休みます」……ヒマラヤの小国ブータンで出会ったちょっと不思議な「幸せのつくり方」52項目を、写真と簡潔な文章で紹介。首相や学識者から町の高校生までさまざまな人へのインタビューも興味深い。(アスペクト・1600円)

取り上げてほしい話題やテーマをお寄せください。郵便は〒100-8051(住所不要)毎日新聞くらしナビ「くらし」係。メールは表題を「くらし」としてページ上段のアドレスへ。

空港で 道東の旅 打つ情景を ぐった返 どの別れ 実家に帰省 様との別れ 「どうし するお姉ち 手を握りし は「仕方な いる様子で ゃんを下ろ 空港を去 らしい心惜 いっぱい けなげで ん、またぞ 温かい家産 偶然に目 した気持 旅の締め

「想定外」の崩落事故に思う

容易に想像できる。

「雨雲画面」テレビに導入を期待

河川や水路の安全 再検討を望む