

平成 21 年 12 月 9 日

民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」についての意見

以下のとおり、2 点の意見を提出いたします。

1. 「通常の損耗」の範囲についてガイドラインの基準を更に具体化することにより、いっそう紛争解決に資するものとする必要があるが、その際には、原状回復の問題の扱いが機械的な処理となることのないよう注意すべきである。また、安易な基準の客観化を前提として保険の制度が導入されることにより、通常の損耗が賃貸人の負担であるという原則が実質的に崩され、賃借人の負担が不当に増えることとなることも、避けられなければならない。
2. 賃料の不払などについて、判例による信頼関係破壊の法理の運用が予測可能性を具えたものになっていないという非難がかけられるが、事案の特性を丁寧に見ることなく誇張して指摘されている嫌いがある。一般には、賃貸の経済的な対価である賃料を賃貸人に確保することを判例も重視しているし、また、その半面において、個別の事案における事情を総合考慮するという現実的な法律の解釈運用もなされている。司法裁判所における紛争解決が、機械的な処理となるような結果は、避けられなければならない。