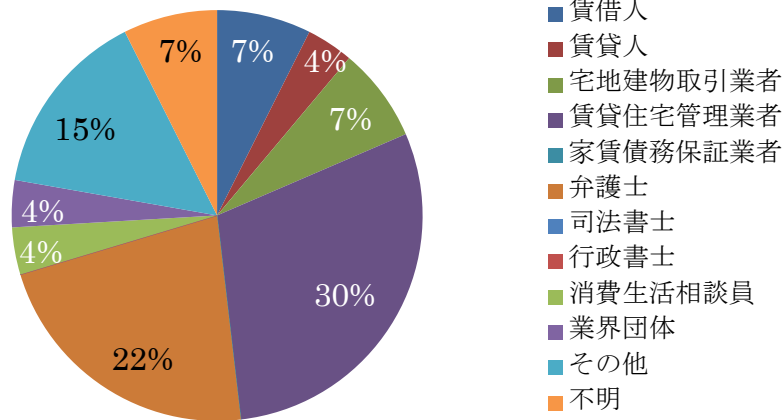


賃貸住宅標準契約書改訂版に関する意見募集について（主な意見）
 （意見募集期間：H23.12.20～H24.1.13）

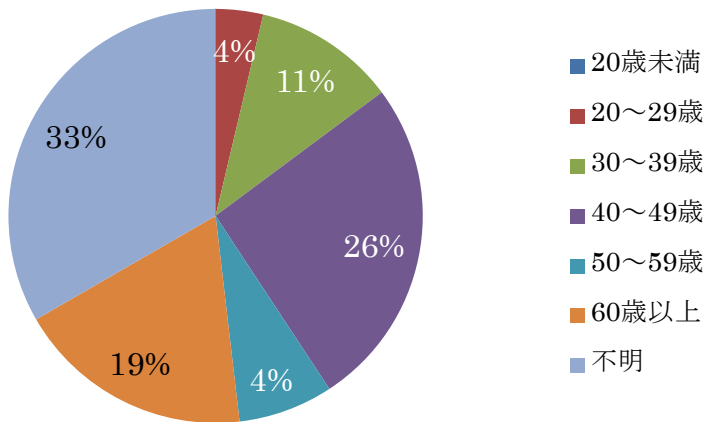
1. 意見提出者について

意見提出者の属性等については下記のとおり

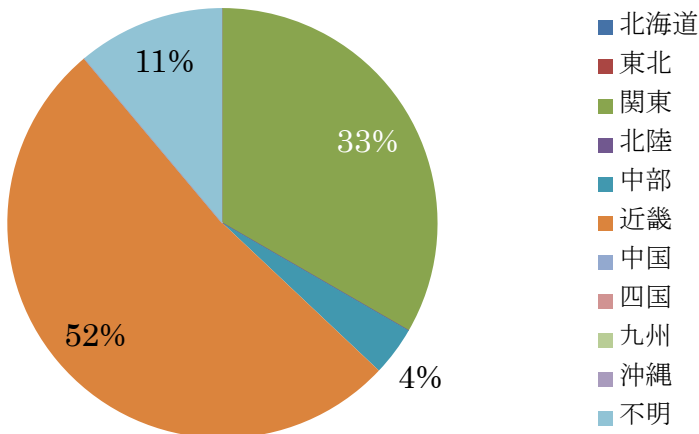
【意見提出者の属性】



【年齢】



【住所】



2. 提出意見について

提出された意見は、「頭書部」、「第14条明渡し時の原状回復」等と多岐にわたっている。その主なものは以下の通りである。

① 頭書部

(意見)

敷引や更新料は賃借人が負担すべき額の一部であり、契約締結に際して賃借人となろうとする者が知るべき情報である。そのため、敷引や更新料について記載すべき欄を明示すべきである。

(考え方)

敷引や更新料については、地域性があることから全国共通の標準契約書の条項に規定することは適切でないとの考え方により、必要に応じ特約の中で処理すべき事項と整理している。

(意見)

借主は、手間がかからない口座振替を希望することが多いため、賃料の支払い方法の欄に口座振替を加えて欲しい。

(考え方)

賃料の支払い方法の欄に口座振替を追加することとした。

② 第12条（契約の消滅）

(意見)

「本物件が滅失した場合」の後に「又は毀損し使用不能となった場合」の文言を追加する等、「契約の消滅」の要件の明確化を図られたい。

(考え方)

本条における「滅失」とは、全壊、全焼及び流出のみならず、全壊に至らなくとも通常の修繕や補修では住宅としての機能を回復することができない程度の損壊も含まれることとしており、その旨を解説コメントに記載している。

③ 第14条（明渡し時の原状回復）

(意見)

第1項で、通常損耗を除くとしているのに、第2項で、特約があることを前提にしているが、その内容も、「協議する」というものであり、結局、どの範囲で負担するのか、賃借人に見れば分からないものとなる。

また、別表第5において、最後に、例外としての特約が記載されるが、例外規定として有効になると言い切れているならまだしも、あえて、紛

争を生じさせかねない例外の記載を促すかのようなものを標準契約書に入れる必要はないのではないか。

(考え方)

第14条第2項においては、「特約を定めた場合は」と規定しており、特約があることを前提とは考えておらず、別表第5及び解説コメントにおいても特約は「例外」である旨記載している。

また、特約を定めた場合は明記することが賃借人にとってもわかりやすいとの考えから、標準契約書式において「例外としての特約」を設けることとしている。

④ 第18条（特約条項について）

(意見)

賃貸借契約全体の署名・押印欄は別途に用意されており、特約の内容を含めた契約の成立を確認、証明するには当該欄への署名・押印のみで充分である。

(考え方)

特約については、トラブルも多い事項であり、かつ、あくまでも例外として結ぶものであり、賃借人と貸貸人の双方の合意が不可欠であるため、特約項目毎に確認のために押印することとしている。