



特定非営利活動法人 日本住宅性能検査協会

住所 〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町1-11-5

Tel:03-5847-8235 Fax:03-5847-8236

2014年8月29日

報道関係者各位

「民法改正要綱原案」に関する理事長声明 ～敷金ルールの明文化に対して～

特定非営利活動法人（NPO 法人）日本住宅性能検査協会（東京都中央区、理事長 大谷昭二）は、8月26日に法務大臣の諮問機関である「法制審議会・民法（債権関係）部会」で大筋合意した民法改正要綱における敷金ルールの明文化に対して、理事長声明を発表します。

1 「民法改正要綱原案」(敷金ルール明文化)に対する理事長声明 **別紙1**

2 当協会における原状回復トラブル解決に対するこれまでの取り組み

・賃貸アパート、マンションに関する相談業務（敷金・保証金の返還、原状回復に関すること）

我が国の民間賃貸住宅は、住宅ストック全体の約3割（1,256万戸）を占めており、その市場整備は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のためにも極めて重要です。

しかしながら民間賃貸住宅をめぐっては契約等に起因する様々な問題が従来から発生しています。日本住宅性能検査協会に多数の賃貸アパート、マンションに関する相談が寄せられています。その中でも、敷金・保証金の返還、原状回復、管理業務をめぐるものが多く、さらに近時、家賃債務保証業務等に関連して滞納・明渡しをめぐるトラブルが増加しています。

・原状回復問題専門の資格「敷金診断士」制度の創設、実施

平成16年の設立以来「公平・公正な社会の実現」を理念として、原状回復問題専門の資格「敷金診断士」を創設し、現在約450名の人員を全国に配置し対応しています。現場で入居者及び管理会社の立会いの下で、室内調査を行い、①汚損・損耗の原因の調査（自然損耗・経年劣化の判断）②躯体の調査、毀損・汚損・破損の補修方法の検討を行います。このような「退去立会いシステム」は、無用なトラブルを防止する機能が働きスムーズな退去が実現されています。

・全国各地での敷金相談に関する相談会等の開催

全国各地で敷金診断士による相談会等を実施しています。今年度は12月以降の開催を予定しています。尚、今年度の本事業は国土交通省の補助事業『住宅セーフティネット基盤強化推進事業』として、賃貸借関係を巡る紛争の未然防止、紛争解決の円滑化を目的として実施します。

<本件に関するお問い合わせ>

特定非営利活動法人 日本住宅性能検査協会 法務室

TEL : 03-5847-8235 FAX : 03-5847-8236 E-mail : info@nichijuken.org

「民法改正要綱原案」(敷金ルール明文化) に対する理事長声明

法制審議会・民法部会(債権関係)は、消費者や企業の契約ルールを定める債権関係規定の民法改正要綱原案をまとめた。そのポイントは、賃貸借規定の賃貸借終了後の収去義務および原状回復義務において、敷金の返還や賃借人が経年変化による物件の原状回復義務を負わないルールを明確したことだ。

国民生活センターには、この賃貸住宅の敷金や原状回復をめぐるトラブル相談が、年間 14,000 件前後も寄せられているという。では、こうした賃貸住宅トラブルがなぜ発生するのであろうか。

第一に、賃借人に修繕義務を課する特約も、民法の修繕義務の規定(民法606条)が任意規定であるため、契約の自由の原則から認められている。そのため、賃貸借契約書のなかで、通常使用に伴う損耗・自然損耗を賃借人負担と明示する特約、いわゆる「原状回復費用特約」をうたう契約書が未だにある。

第二に、賃貸人に有利につくられる契約条項の問題がある。賃貸人には、貸主有利の契約条項や曖昧な例文的条項が記載された契約書に基づく契約締結の欲求があり、ともすれば賃借人にこれら貸主有利の条項を押し付けがちだ。こうした条項が賃貸借終了時に問題を発生させることになる。

第三は、賃貸借契約に関する契約当事者の誤解や思い込みから生じるトラブルだ。賃貸人は独自の解釈や契約書で契約を迫り、賃借人もまた独自の思い込みや解釈で契約書に押印するという日本人特有の曖昧さと思い込みから生じるトラブルだ。

第四は、賃借人の泣き寝入り体質が賃貸住宅トラブルの予防と救済を遅らせている。

第五に、いわゆる少額消費者事件の問題がある。そもそも賃貸住宅トラブルは、争いとなる金額が少額であることもあって、裁判費用や弁護士費用をかけてまで裁判に訴えたり、弁護士に依頼しようとする人が少ないのが現状だ。

このような状況において、消費者保護に軸足を置いて見直した民法改正要綱原案で、敷金トラブル解決の指針として、「借主は通常の使用による傷みや汚れ、経年変化については、原状回復の義務は負わない」という新たな敷金ルールが明文化されることは、消費者にとってわかりやすいルールが示されることで、トラブルが減少すると予想される。

よって当協会は、賃貸住宅業界の健全な発展に寄与するものとして、この敷金ルールの明文化に対して賛同する。

平成 26 年 8 月 29 日
特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会
理事長 大谷 昭二