

# 賃貸借トラブル Q&A

消費者契約Q&A  
Vol.1

1

OPEN



発行元 NPO 法人消費者ネットおかやま

## ▶ 契約用語ピックアップ

### 「敷金」って？

敷金とは、建物の借主が家賃を滞納したり、不注意で建物などを壊してしまったりしたときの修理代金など、借主が貸主に支払わなければならない金銭を担保するために、借主から貸主に預け入れるものです。

敷金はあくまで貸主に「預けて」いるものですから、借主が貸主に払わなければならない金銭がなければ、返してもらうことができます。

ただし、上で述べた敷金の性質から、契約で特に定めていない場合には建物を返した後でなければ返金は、できないとされています。

### 「原状回復」って？

契約書によくある「賃借人は原状回復をして明け渡しをしなければならない」との記載。ここでいう「原状回復」とは、内装をすべて新品にすることまでは求められません。

賃貸借での「原状回復」とは賃借人が通常の使用法により使用してそうなったであろう状態であれば、借りていた部屋をそのまま賃借人に返せばよいとするのが判例・通説とされています。

## ▶ 消費者ネットおかやまとは

「消費者ネットおかやま」は、消費者被害による消費者の「泣き寝入り」や悪質事業者の「やり得」を防ぎ、消費者全体の利益を守るために、岡山の地にも、消費者支援に関する「訴権団体が必要」との要望に応え、消費者団体訴訟制度の導入を機に設立した団体です。

「消費者ネットおかやま」は、2005年6月に「連絡会」として立ち上げて以来、消費者・専門家の参加による勉強会や「消費者なんでも相談会」などを実施してきました。

本会には、弁護士、司法書士、消費生活アドバイザー、消費生活相談員、大学教授など専門家の方々と県内の生協、消費者団体、福祉団体が参加しています。

しばらくは任意団体として、地域消費者利益を守る受け皿として活動しながら、消費者団体訴訟制度の担い手となり、不当な約款・勧誘行為の是正を求める申し入れ活動などに取り組み、消費者被害の未然防止・拡大防止をはかることを目指しています。

会は、団体・個人を会員として、弁護士など専門家や消費者で構成する幹事会を中心に運営されています。会への加入はどなたでも年会費の納入で可能です。



Webでも活動を紹介しています！

「消費者ネットおかやま」

で検索！

ホームページアドレス

<http://okayama-con.net/>

# 賃貸借トラブル Q&A Vol.1

OPEN



発行元 NPO 法人消費者ネットおかやま

# 賃貸借契約Q&A集

## ～契約時に気をつけたいこと～

賃貸借契約は家主さんと長いお付き合いをしていく契約であることから、建物を借りている最中にトラブルが起きがちです。

トラブルが起きないように、まずは契約のとき次のようなことを気をつけてみましょう。

**Q** 退去するときのトラブルを避けるには、どのようにすればよいのでしょうか？

**A** 退去時はもちろん入居時にも賃貸人・賃借人双方が立会い、部屋の状況を確認し、チェックリストを作成しておくことが有効です。

### 解説

トラブルの発生は、入居時にあった損耗・損傷であるか否か、発生時期などの事実関係が判然としないことが主な原因です。そこで、入居時と退去時において、双方が立会い、写真を撮るなど物件の状況を確認しておくことは有効であり、損耗・損傷の発生時期をめぐるトラブルが少なくなることが期待できます。



**Q** 建物を借りるときには、どんなことに気をつけたらよいのでしょうか？

**A** 退去時の原状回復についてなど、賃貸借契約書などの内容をよく読み、契約事項をしっかりと確認しておくことが大切です。

### 解説

契約は当事者の合意により成立するものであり、契約内容はお互いに守らなければなりません。したがって、貸主側は契約内容を理解してもらう努力をし、借主側は契約内容を十分理解して契約をすることが重要です。

口頭の合意でも賃貸借契約は成立しますが、宅地建物取引業者が媒介した場合は、宅建業者は契約条項を記載した書面を当事者に交付することが義務付けられています。

**Q** 賃貸借契約では、借主に不利な特約でもすべて有効なのでしょうか？

**A** 賃貸人に不利な特約は、賃借人がその内容を理解し、契約内容とすることに合意してなければ有効とはいえないと解されています。

### 解説

賃借人に不利な内容の特約は、次の要件を満たしておく必要があるとされています。①特約の必要性とその合理的理由があること、②賃借人がその不利な義務を負うことにつき認識していること、③賃借人がその特約による義務負担の意思表示をしていること。

**Q** 退去時に、賃借人の負担する損害賠償額が契約書に定められています。このような規定は有効なのでしょうか？

**A** 賃貸人と賃借人の間で退去時の損害賠償額を予め決めて契約書に定めておくことは可能です。

### 解説

賃借人が賃貸借契約に関して賃貸人に損害を与えた場合に備えて規定するものであり、約定された損害賠償額が暴利行為に当たって無効となる場合や消費者契約法により無効となる場合など、特段の事由がない限り、このような特約は有効です。損害額を予定してそれを契約すると、実損額にかかわらず予定賠償額が賠償額となり、減額も増額もできないこととなります。

