

賃貸住宅トラブル防止ガイドラインを少しだけご紹介

(最近の都の窓口に寄せられた相談事例のページ)

参考 都の相談窓口に寄せられた相談事例

相談事例 1 原状回復

Q 契約書には「借主は、明渡しの際に原状回復しなければならない」と書かれています。貸主は、原状回復は入居当時の状態に戻すことだと言っており、クロスの日焼けやフローリングの色落ちなどについて高額な原状回復費用を請求されています。貸主が言うとおりの費用を負担しなければいけないのでしょうか？

A 原状回復とは、入居当時の状態にまで回復することをいうのではなく、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧することをいいます。この相談事例では、貸主の主張どおりに入居当時の状態にまで回復する義務はないといえます。賃貸借契約書やこのガイドラインをもとに貸主と原状回復費用について交渉をしてみてください。

相談事例 2 グレードアップ

Q かなり古いと思われる物件に4年間居住していました。退去の際に雨漏りにより天井や床が傷んでいるので、交換するための費用60万円を請求されました。納得できないのですが…。

A 天井や床が傷んだ原因が建物老朽化による雨漏りが原因で、借主に責任がない場合には、借主の負担とはなりません。次の入居者を確保する目的で行う建物の修繕や、古くなった設備を最新のものに取り替えるような修繕は、リフォームやグレードアップにあたりと考えられます。

(第4版で追加されたコラムのページ)

参考 賃貸住宅の入居に係る手続きのオンライン化

賃貸紛争防止条例を改正（令和4年3月31日公布。同年5月18日施行）し、従来、書面の交付（手渡し又は郵送）が必要とされていた条例に基づく説明書面について、令和4年5月18日から、借主が希望する場合等には、電子メール等による提供が可能となりました。

この条例改正は、令和3年、「デジタル社会」の形成を目的とした法整備の一環として、宅地建物取引業法等が改正され（令和4年5月18日施行）、重要事項説明書や契約締結時書面について宅地建物取引士の押印義務がなくなり、また、宅地建物取引業者が交付すべき書類について、賃借人や買主の承諾がある場合等には、紙ではなく電子メール等による提供が可能となったことに伴うものです。

条例に基づく説明書面の電子メール等による交付及びテレビ会議などのITを用いた重要事項説明により、賃貸住宅の入居に係る手続きの全てをオンラインで行うことが可能になり、移動に伴う時間や費用等の負担軽減、接触リスクの低減、賃貸借契約締結までのスケジュールの柔軟な調整が可能になることなどが期待できます。