

## 転ばぬ先のかわら版 vol. 9 平成24年秋号

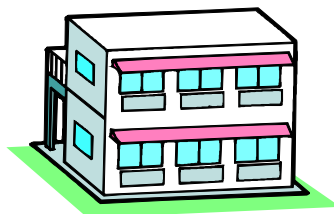
発行：千葉司法書士会 法教育推進委員会

高校を卒業後、親元を離れて、一人暮らしを始める方もいます。今回は、初めて部屋を借りる時の「賃貸借契約」についてのお話です。

### 契約前にきちんと説明をしてもらいましょう

賃貸借のトラブルが多いことから、トラブル防止に役立てるよう、東京都では「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を作成しています。

そのなかで、賃貸借契約を結ぶ場合は、不動産仲介業者（宅地建物取引業者）に、次の重要な事項を説明するよう義務づけています。



1. 壁に貼ったポスター跡、家具を置いてついたカーペットのへこみ、日焼けによる畳の変色など、通常の使用や時間の経過に伴って生じる程度の部屋のいたみの修繕は家賃に含まれ、貸主が負担するのが原則であること
2. 借主が住宅を使用し住んでいくうえで、必要となる修繕は、貸主の義務であり、借主が通常の使用方法ではない使用をした場合など、借主の落ち度や責任で生じたキズや汚れなどは、借主が修繕費用を負担すること
3. 貸主と借主は、両者の合意により、以上のような費用負担の内容と異なる事項を定めた“特約”を定めることができること

“特約”は、すべて認められるわけではなく、内容によっては無効となりますが、たとえ、借主に不利なものであっても、有効になることもあるので、説明は納得いくまで聞きましょう。また、交渉して約束してもらったこと、たとえば、「ペット可」「ピアノ可」などの利用方法の“特約”は口約束だけで済ませずに、契約書に記入してもらいましょう。あとで「言った。言わない。」のめごとにならないようにするためです。

わからないところや契約書に記載されていないことで、不安や気になることは必ず確認することが、トラブルを未然に防ぐ第一歩です。

### 入居前によく確認しましょう

一般的な建物賃貸借契約書には「借主は、契約終了時には本物件を現状に復して明け渡さなければならない」といった規定があります。これは「原状回復義務」というもので、貸主が借主に対して、部屋を元の状態に戻してください、と修繕を請求できる規定です。この退去時の「原状回復」とは、前述のとおり、借主の責任ある部分について修繕することであって、借りていた物件を入居当時とまったく同じ状態にすることではありません。

しかし、入居当初にキズや汚れがあるかどうかを確認しておくことは、原状回復のトラブルを防止するために大切なことです。初めからあったキズや汚れは、借主の責任であるはずがないのに、初めの記録が残っていないと、後でできたものだと言われかねないからです。入居時と退去時の物件状況を比較できるよう、借主・貸主が立ち会いの上、入居時の物件状況を確認した書面を不動産仲介業者に作ってもらいましょう。そうすれば、退去時の話し合いの際に資料として役立ちます。

### ◆消費者教育高校生講座◆

千葉司法書士会では、毎年県下の高校に講師を派遣し、標記事業を行っております。

司法書士としての実務経験を生かして、契約の基礎や、悪質商法への対処法、多重債務問題等について講義をし、これから社会に出る生徒の皆さんに法的なものの考え方を学んで頂くことを目的としております。



### 活動実績

平成18年度：6校で開催	平成21年度：18校で開催
平成19年度：5校で開催	平成22年度：17校で開催
平成20年度：5校で開催	平成23年度：20校で開催

お問い合わせ先：千葉司法書士会事務局 043-246-2666