

ADRの現場から

107 話し合いてトラブルを解決

ADR(裁判外紛争解決手続)は裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟なもつたトラブル解決が可能になるが、これは消費者のみならず、不動産・建築事業者にとつても有益な制度である。今回は、法務大臣認証機関である日本不動産仲裁機構が取扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「敷金診断士」資格制度を運営する特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から、敷金・原状回復に関するトラブルについて解説してもらう。

消費者からのトラブル相談 抛に原状回復費用を過剰に請求を広く受け付けている国民生活センターは、令和2年2月、「賃貸住宅の敷金・原状回復トラブル」の最近の相談件数の推移と最近の相談内容を発表しました。事例としては、「賃貸マンションを解約したら、ペット特約を根



大谷昭二理事長

年住んだ賃貸アパートを退去したA氏は、大家からの原状回復費用請求が高額であったため、国土交通省の「原状回復ガイドライン」を調べて反論したが、B氏が取り合ってくれず困っている」といっ

敷金診断士⑦

のがあり、こちらが非常に興味深いものとなっている。なぜならば、いよいよ間近に迫ってきている20年4月の民法改正との関わりがあるからです。

解説をしますと、入居者であったA氏は、原状回復義務について「賃借人の故意・過失・善管注意義務違反・その他通常の使用(常識の範囲内の日常における使用)を超えるような使用によって生じた損壊等を修復する」と規定している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(平成10年に国土交通省が公表)を根拠に、大家に対して「日常の使用の範囲内での劣化であるから、原状回復の義務を負わない」と主張したのですが、おそらく大家は「ガイドライン」の規定に対し、遵守する義務を厳密には感じていなかった可能性があるので。と

も、ガイドラインは法律ではなく、この場合はあくまで国土交通省が作成した敷金精算・原状回復に関する「指標」だからです(ただし、ガイドラインは確かに法律ではありませんが、この内容は裁判所の判例を中心にとめられているため、多くのケースではガイドラインの内容にそって敷金精算を進めています)。

しかし、この度、民法が改正されたことよって、このガイドラインの内容が法律として明文化されました。借主に責任のない、通常使用による損耗や経年劣化などについては原状回復義務がないと定められたのです。

この変更によつて、今までの経験則に応じた判断から確固たる基準による判断ができるようになるため、敷金・原状回復に関するトラブルを未然に防ぐことができるかもしれません。しかし、一方では、改正民法の内容を知らない人の勘違いからくるトラブルの可能性もあるため、注意が必要といえるでしょう。

●「敷金診断士」資格実施団体 日本住宅性能検査協会 電話03(5847)823

原状回復、ガイドラインから法律へ

5