

民間賃貸住宅の紛争 実態調査について

調査研究部

本調査は、建設省住宅局民間住宅課の委託に基づき、平成二年度に当機構が実施したものである。本調査は、併せて委託を受けた標準住宅賃貸借契約書の調査、研究業務と密接に関連するものであり、民間賃貸住宅における紛争の実態及び紛争発生時における賃貸借契約書の規定状況を把握することを目的とする。以下は、調査結果の概要である。

1 調査の目的

民間賃貸住宅における紛争の発生状況及び紛争発生時の賃貸借契約書の規定状況について調査分析することにより、標準的な賃貸借契約書の作成に資することとする。

2 調査の方法

(1) 調査対象

昭和六十年代以前に住宅金融公庫（東京支店、南関東支店、大阪支店）から土地担保賃貸住宅建設資金の貸付を受けて建設された民

間賃貸住宅の所有者

(2) 調査方法

上記調査対象者に「紛争経験の有無」及び「調査への協力意思の有無」を確認するため質問表を送付し、そのうち、紛争経験があり、かつ、調査への協力意思のある者に対して紛争実態調査表を送付し、回答を求めた。

質問票送付数	2,495
回 答 数	1,305 (回答率 52.3%)
紛争経験者数	195 (紛争経験率 14.9%)
紛争経験者のうち調査協力意思のある者	183
紛争実態調査票 発送数	183
紛争実態調査票に 対する回答数	106 (回答率 57.9%)

3 調査内容と結果の概要

(1) 調査内容

調査は、発生する頻度が高いと想定される紛争を次の六項目に区分して、それぞれ関連する以下のような事項について調査した（家賃をめぐる紛争については内容が極めて多様であり、別途調査することとし今回の対象項目からは除外した）。

- A 建物修繕に係る紛争
 - ・紛争の態様
 - ・紛争発生時点の築後年数
 - ・紛争となった修繕の内容
 - ・契約書の規定状況
 - ・結末
- B 賃借権の譲渡、転貸に係る紛争
 - ・原因
 - ・賃借権の譲受人または転借人
 - ・契約書の規定
 - ・結末
- C 迷惑行為、危険行為に係る紛争
 - ・迷惑行為、危険行為の具体的態様
 - ・契約書の規定
 - ・結末
- D 同居人に係る紛争
 - ・原因
 - ・同居人の内容
 - ・契約書の規定
 - ・結末
- E 契約の解除、明け渡しに係る紛争
 - ・解除事由
 - ・催告の有無
 - ・契約の規定
 - ・結末
- F 一時金に関する紛争

・一時金の名称 ・紛争の態様

・明け渡し時の一時金に係る契約書の規定
・契約期間中の一時金の増額に係る契約書の規定 ・結末

なお、回答にあたっては、過去において同じ紛争を二回以上経験している場合には、最も直近に発生した紛争について回答するものとし、その場合の選択肢は最もよく当てはまるもの一つにしばって回答するものとした。

(2) 結果の概要

① 各紛争の態様と契約書の状況
イ 建物修繕に係る紛争

建物修繕に係る紛争の回答は、六一件あり、紛争の態様としては、修繕費用の負担についての紛争が最も多く、四九件であった（表1）。修繕の箇所は、畳、障子、浴槽、洗面台、室内照明等専用部分の設備、造作、備品の修繕が多い。

また、これらの紛争発生時における賃貸借契約書においては、修繕実施義務者や費用負担者をあらかじめ定めているものが多いが、定めの無いものもそれぞれ二割程度あった。修繕実施義務者については、例えば主要構造物については貸し主が、その他の修繕は当事者が協議する、あるいは自然損耗は貸し主が行う等抽象的な規定のものもあった。また、

費用負担については、貸し主は主要構造物、自然損耗について負担する等とし、一方借り主については、畳の表替え、裏返し、ふすまの張り替え、内壁の塗り替え・張り替え等詳細、且つ具体的に明記している場合がある。

表1 建物修繕にかかる紛争

紛 争 の 態 様	件 数
修繕の時期・必要性について	6
修繕費用の負担について	49
修繕の実施方法について	2
修繕を無断で行ったことについて	2
修繕の実施に伴い一時期立ち退きが必要になることについて	0
その他	2
合 計	61

ロ 賃借権の譲渡・転貸に係る紛争

譲渡・転貸に係る紛争の回答は二八件あり、原因としては、借り主の無断譲渡・転貸が最も多いが、譲渡・転貸後の用途に違約があったなど内容は多岐にわたっている。この場合の譲受人、転借人は、借主の知人であること

が多い。

契約書における譲渡・転貸に関する規定は、事前に貸し主の承諾を求めるものが多いが（一五件）、譲り受け人、転借人の資格について規定を設けているものは少ない。

表2 賃借権の譲渡・転貸に係る紛争

原 因	件 数
借り主が無断で賃借権の譲渡・転貸を行った	17
譲受人または転借人の人物・職業が不安	2
賃借権の譲渡・転貸後の用途に違約	3
その他	6
合 計	28

ハ 迷惑行為、危険行為に係る紛争

この種の紛争は、態様の範囲が極めて広い。選択肢としては爆発物・危険物製造取扱い、ゴミ処理、動物飼育、テレビ楽器等の騒音、漏水、共用部分のボスター等の無断掲示及びその他の七肢とした。その結果、九六件の回答があり、犬、猫等の動物の飼育に係る紛争

が四四件と最も多く、ついでゴミ処理の不手際（ゴミ袋の破れ、ゴミの分別をしない、収集指定日を守らない）、テレビ等の騒音、洗濯などによる漏水となっている。

表3 迷惑行為、危険行為に係る紛争

紛争の態様	件数
爆発物の製造・貯蔵、取扱い	1
ゴミ処理の不手際	18
動物類の飼育	44
テレビ・ラジオ・楽器等の騒音	14
洗濯等による漏水	11
共用部分におけるビラ・ポスターなどの掲示	2
その他	6
合 計	96

紛争発生時の契約書の規定方法には、大別すると抽象的な規定を設けているものと禁止される迷惑行為等を具体的に列挙するものと二つに分けられ、「近隣または他の居住者の迷惑となる行為もしくは危険な行為をしてはならない」等と抽象的に規定しているものは六五件の回答のうち三四件（五二％）であり、具体的に列挙しているものは二三件であった。

ニ 同居人に係る紛争

この紛争の回答は、三六件あった。うち二件（六一％）が貸し主に無断で同居人が同居したものであり、また、同居人の職業、人物に不安を感じて紛争となったものが八件あった。同居人は、借り主の知人である者が最も多く、なかには暴力団の組長、外国人というものもあった。

契約規定においては、同居人の人数、氏名、年齢、職業等の表示を求めるものが多いが、表示することを定めていないものもあった。また、同居人が変更する場合の措置としては、

表4 同居人に係る紛争

原 因	件 数
貸し主に無断で同居人が同居	22
同居人の職業・人物に不安を感じた	8
同居人の行為に不都合があった	6
合 計	36

貸し主の事前の承諾を必要とするものが三〇件の回答のうち一六件（五三％）で、事前の通知を要するものが五件、変更の場合の規定がないものが八件であった。

ホ 契約の解除、明け渡しに係る紛争

契約解除に係る紛争は、九八件の回答があった。そのうち七六件（七八％）が賃料の不払いによる解除であり、ついで同居人の無断変更によるものが七件、借り主が禁治産、準禁治産の宣告を受けた、仮差し押さえ、強制執行を受けた等の迷惑行為等によるものが六件であった。

なお、解除に至った賃料の不払い期間は三カ月から六カ月のものが比較的多く、一年を越えるものもあった。解除に当たって催告手続をとったものは八八％を占めている。

契約書における解除事由としては、賃料の不払いを掲げていたものが最も多く、賃借権の無断譲渡・無断転貸、迷惑行為・危険行為、建物の変更・大修繕の無断実施等がある。また、紛争発生当時の契約書に催告の規定を設けていたものは、設けていなかったものと同数であった。なお、催告期間は一カ月から二カ月が多い。

表5 契約の解除、明け渡しに係る紛争

解 除 事 由	件 数
賃料の不払い	76
賃借権の無断譲渡・無断転貸	3
建物の変更・大修繕の無断実施	2
同居人の無断変更	7
借り主の迷惑行為・危険行為	6
その他	4
合 計	98

へ一時金に関する紛争

徴収した一時金の名称に関する回答は、四〇件あったがそのうちの大半(三三件)が「敷金」で、「保証金」三件、「礼金」二件等となっている。また、一時金に関する紛争態様は、回答のあった二六件のうち二三件が引き渡し時の一時金の返還に関する紛争であり、全体として、引き渡し時の敷金の返還をめぐる紛争が多い。

一時金の返還に関する契約書の規定は、三七件の回答のうち二九件が未払い賃料等の残債務を控除して返還するものとしている。な

かには、一部については返還の対象にせず、残額については未払い賃料等の残額を控除して返還するものもあった。

契約期間中の一時金の増額に関する規定は、三〇件の回答のうち十八件が規定がなく、六件が増額する旨の規定はあるが、増額方法・基準については定めがないとしている。

② 各紛争の結末

紛争の結末については、上記紛争の態様毎に紛争が解決済みか否か、解決済みである場合にはどの程度の期間を要したかについて問うとともに、その紛争の解決方法について回答を求めた。

紛争解決方法については、契約の解除・明け渡しに係る紛争を除いて、各紛争とも当事者間で話し合い解決したものが最も多く、次いで第三者を加えた話し合いによる解決となっている。第三者としては、いずれの紛争においても宅地建物取引業者が最も多く関与しており、特に、賃借権の譲渡・転貸及び契約の解除・明け渡しに係る紛争の場合においてその傾向が強い。

契約の解除・明け渡しに係る紛争の場合にあつては、裁判・調停等の公的紛争処理手段を利用して解決したものが最も多く、回答のあった七五件のうち三二件を占めていた。な

お、民事紛争には関与しないという基本的方針のためか、地方公共団体の住宅相談窓口を利用して解決したものはほとんど見られなかった。

以上が調査の概要である。当機構においては並行して実施した「標準住宅賃貸借契約書の調査研究」業務にこの結果を反映させた。先般行われた第一二一回臨時国会において借地借家法の改正(十月四日公布)が行われ、他方、十月二十一日には、建設省の住宅地審議会総会において「賃貸住宅の標準契約書の作成について」建設大臣の諮問が行われた。民間の賃貸借関係をめぐる動きが活発である。宅地建物取引業に従事する方々においてもこれらの動向については十分注視する必要がある。