

Ⅱ 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

『賃貸住宅トラブル防止ガイドライン』ってなあに？

民間賃貸住宅の賃貸借をめぐるトラブルを防止するため、条例で説明を義務付けている原状回復や入居中の修繕などの基本的な考え方について、**法律上の原則や判例等をもとにわかりやすく解説した小冊子**です。

このガイドラインは、法的な拘束力を持つものではありませんが、現時点において妥当と考えられる一般的な基準について取りまとめたものです。

これから賃貸住宅を契約しようとする場合や、契約書の内容があいまいな場合など、トラブルの未然防止や迅速な解決のためにご活用ください。



敷金精算は、どうなるの？

敷金精算は、貸主と借主の間で締結した契約に基づいて行われるのが原則です。

契約においては、貸主と借主の合意により、通常の前状回復義務とは異なる負担を「特約」として定めることも可能とされていますので、**実際の敷金精算は、契約書の内容によっては、一般原則と異なることもあります。**

ご注意！

民間賃貸住宅の賃貸借契約については、民法や借地借家法などの強行法規（当事者間の意思に関わりなく適用される条項）に反しない限り、原則として当事者間で自由に決めることができます。（これを「契約自由の原則」といいます。）

そのため、個々の契約内容でトラブルが生じた場合は、通常、当事者間の話し合いにより解決することとなります。東京都は、相談に対して助言することはできませんが、契約内容について指導したり、当事者の事情を聞いて利害を調整したうえで裁定を下すようなことはできません。

東京都や区市の相談窓口では、トラブル解決のための助言や情報提供を行っています。
東京都の相談窓口は、パンフレット最終ページに掲載しています。

話し合いで解決できなかったら、どうしたらいいの？

貸主と借主での話し合いによる解決がうまくいかなかった場合には、民事調停手続や少額訴訟手続などの利用も考えられます。

制度の概要については、東京都の相談窓口でもご案内していますが、詳細については、管轄の簡易裁判所にお問い合わせください。