



賃貸住宅のペット問題

ペット飼育禁止条項に違反したことを理由として
賃貸借契約解除を認めた裁判例



賃貸借契約において、ペット飼育に伴い物件が損傷することを懸念して、ペット飼育の禁止を契約書の特約事項で定め、禁止事項に違反した場合は解除できるとまで定める事例は実務上多く見られます。このような特約自体は法律上禁止されるものではありませんが、ペット飼育の禁止が契約書で定められていたにもかかわらず、入居後にペットの飼育が発覚した場合、賃貸物件のオーナーとしては契約違反を理由として契約の解除をすることができるのでしょうか？ この点が問題となったのが、東京地方裁判所平成22年2月24日判決の事例です。

この裁判は、一軒家を所有していた人が、転勤でしばらく空き家にするため第三者に自宅を賃貸したという事例で、貸している間に家が傷むのを避けるため、賃貸契約書には禁止事項として、「賃借人は、賃貸人の書面による承諾を得ないで、犬、猫等の小動物の飼育又は一時的持込み（近隣に迷惑を及ぼすおそれのない観賞用の小鳥、魚等を除く）をしてはならない」と規定していました。しかし、貸してから一月も経たない内に、借主がフェネックギツネという小型のキツネを飼っていることが判明しました。貸主からはすぐに文書で「ペットの飼育は止めて欲しい」と通知しましたが、借主は「家族同然のペットなので物件内で飼育は続けたい」というばかりで、これに対して何ら対応しませんでした。このため、貸主は契約違反として解除通知を出したところ、借主から「小さいキツネであり、近隣に迷惑をかけるおそれはなく、しつけも十分にしており、本件建物の内部を汚損していないから、信頼関係は破壊されていない」などと言って、解除は無効であると争った、というものです。

この事例で問題となったのは、借主がペット飼育禁止に違反し、これを理由に貸主が契約解除を求めた場合に、「**信頼関係破壊の法理**」が適用されるか、という点です。すなわち、賃貸借契約の解除の可否は、単に契約条項に違反していたという点だけではなく、当該違反行為によって貸主と借主の間の信頼関係も破壊されたと評価されることが必要であり（これを「**信頼関係破壊の法理**」といいます）、従って、ペット禁止特約に違反したことを理由とした解除の可否についても、この信頼関係破壊の法理により判断されます。このため、本裁判事例でも、ペット禁止条項に違反した行為が、さらに貸主と借主間の信頼関係を失わせる程度のものかどうか、という点が問題となりました。

この事例では、裁判所は、①**ペット禁止条項に違反して入居当初から小型のキツネを飼育していた行為と**、②**賃貸人からの中止の申し入れに耳を貸さずに飼育を続けたこと**の2点を考慮して、信頼関係も破壊されたとして貸主からの解除を認めています。具体的には、信頼関係が破壊された事情として以下のように裁判所は述べています（原告が貸主、被告が借主です）。

「室内で犬猫等の小動物を飼育させるかどうかについては賃貸人、賃借人双方にとって重要な利害があることは常識の範囲に属するものであるところ、建物賃貸借契約書にも小動物の飼育が禁止されていることが明記されていることが明らかであること、被告自身もその嘆願書において、契約時に口頭及び契約書でペット飼育が禁止されている旨告知されていたことを認め、契約違反であるのは確実であり、犬猫ではなく散歩の必要もないので大きな問題になることはないと考えてフェネックギツネの飼育を続けたことを自認していたこと、原告の本件飼育行為停止の要望を聞き入れずにフェネックギツネは家族同然であるとしてその後も本件飼育行為を継続したことが明らかであることなどを、信頼関係が破壊されていたことを窺わせる事情として指摘できる。」

また、借主側は「フェネックギツネは、体重1ないし1.5キログラム、体長24ないし41cm、尾18ないし31cm程度の小型の狐であり、近隣に迷惑をかけるおそれはなく、しつけも十分にしており、本件建物の内部を汚損するなどしていない（なお、現在は放し飼いを止めて本件建物室内ゲージで本件飼育行為を続けている）」と主張しましたが、この点に対して裁判所は、以下のように述べて借主の主張を退けています。

「本件における問題は、どのような動物であれば室内で飼育しても差し支えないかという点ではなく、動物飼育禁止特約の下で動物を室内で飼育することそのものの可否の点にある。被告が長年連れ添ってきたフェネックギツネに愛着を有すること自体は理解できるけれども、一連の被告の行動を全体としてみると、原告の指摘に耳を貸さずに、自己の都合のみを優先させることに終始してきたとみるほかはない（なお、本訴係属後も、被告の基本的姿勢には結局変化がみられなかった）。」

どの程度の事情があれば、ペット飼育禁止違反行為により信頼関係の破壊まで認められるかの判断は容易ではないですが、本件は一つの参考になる事例です。



値上げラッシュの中の賃貸リフォーム

今回はリフォーム工事の事例ではなく、建築資材の高騰によって賃貸現場で工事費用が上がっている、という事態を考察します。

本年4月から生活に関わる多くの品目価格が上昇していて、所得が増えてない世帯を直撃する値上げラッシュとなっています。一般品目に限らず、賃貸経営を直撃する値上げも起こっています。

昨年3月頃から始まったウッドショックで日本の木材輸入価格が前年末比69%も上昇しました（昨年9月時点、経産省のHPより）。原因は、新型コロナによるロックダウンで住宅建設が落ち込んだアメリカなどが、解除後に莫大な財政出動と住宅ローンの低金利政策を実施したことで、郊外の住宅建設やリフォームが増加したことです。そこにコンテナ不足と海上輸送の混乱による物流コストの上昇が拍車をかけました。このウッドショックは、そのまま高止まりして元の水準に戻る見通しは立っていません。「コロナ禍以前の価格には戻らない可能性も」との予測もあるようです。

原状回復工事に影響する値上がりも

賃貸経営に影響する価格の上昇もあります。まず、借主の退去ごとに行われる原状回復工事に必須の壁材などは、代表メーカーであるサンゲツやリリカラが、昨年9月に13%~20%の値上げをしました。さらに本年（2022年）3月と4月には第2次となる18%~25%の値上げを実施しています。昨年9月の値上げ前と比べて通算で3割から最大で5割増しという計算になります。両社とも値上げの理由として、塩ビ・可塑剤・ナイロン・ポリエステル等の主要原材料価格の高騰、原油価格及びナフサ価格の高騰、物流コストの上昇などを挙げています。実際に現場ではクロス、CF、塩ビタイルなどすべての価格が上がっていて、ほぼ職人さんの人工（にんく）のみで行える清掃等以外は軒並みのアップとなっています。仮にクロスの材料費が4万円の現場では、1万2千円~2万円のコストアップという計算になります。

賃貸住宅で使われる住宅設備も同様に

賃貸住宅のキッチン、バスルーム、洗面化粧台、トイレなどの住宅設備には耐用年数があり、それを過ぎたら入れ替えを検討されることが多いと思いますが、それらの価格はどうでしょうか？ こちらも同様にパナソニックでは本年8月から6%~12%、TOTOは本年10月から2%~20%、LIXIL（リクシル）も4月から2%~39%の値上げを発表しています。設備は1点の価格が大きいだけに負担も

大きくなります。さらに品不足も重なっていて、給湯器が入ってこない現場が多数あって完工できずに困っている、という話をよく聞きます（2022年4月時点）。

コストアップを転嫁できない賃貸経営

スーパーのような業態なら、仕入れ価格の高騰を売価に反映させることは普通に行われますし、飲食店や食品メーカーなども、企業努力の限界を超えたら原価アップをメニュー価格に転嫁することは容認されています。しかし、賃貸経営では工事費等のアップをそのまま家賃に反映させるのが難しいので、そこが苦しいところだと思います。入居者確保という売り上げを維持しながら経費増を防ぐ努力が必要になります。簡単ではありませんが、そのような意識をさらに強く持つことが要求されるようになりました。では、どのようにしていけばよいのでしょうか？

さらにローコストリフォームの意識を

入居者確保の原則として退去をなるべく防ぐ、という方針は重要です。これは同時に工事費アップ対策になることに気づかされます。しかし防げない退去があるのも現実ですので、その際には、「必要な工事は行う、無駄な工事は省く」という方針を再度徹底する必要があります。例えば経年劣化が目立つクロスを、経費節約のために張り替えずに賃貸すると、空室の長期化や家賃の値下げという収入減リスクになりますので、これは必要な工事にあたると思います。一方で、いままで使っていた廃盤になりにくい量産クロスを、単価はアップするけど寿命の長い素材を選ぶことで張り替えの頻度を減らし、長期的に費用を抑えるという工夫も考えられます。洗えるクロスというのもありますし、張り替えなくて塗装するという選択もあります。キッチン、バスルーム、洗面化粧台なども、見た目が古びたけど機能に問題がないなら、入れ替えではなく表層だけ張り替えることで費用を抑えることができます。これらの方法を特におススメする、ということではなく、工夫の余地があることをお伝えしたいのです。大事なことは、リフォーム工事費が高騰することを知ったうえで、それに備えることです。ローコストリフォームへの意識がさらに重要になってきました。原価アップの状況について、募集や管理を依頼している不動産会社さんと相談されてはいかがでしょうか。



賃貸業界のニュースから SNS(ソーシャルネットワークサービス)と賃貸経営

SNSというワードを聞くようになって久しいです。SNSとは、フェイスブック、ユーチューブ、ツイッターなど、個人が情報伝達できる媒体のことです。10数年前の反政府デモ「アラブの春」ではSNSが力を発揮したと言われていました。ウクライナで起こっている戦争でも、SNSが多くの情報を伝えていると評価されています。SNSは、国やマスメディアに独占されていた情報発信を個人でも容易にしたことで大きな影響力を持つようになりました。あらゆる面で、個人では知ることが困難だった情報に触れることが出来ます。その影響は賃貸仲介や賃貸経営でも見え始めています。

大家さんが賃貸経営を学ぶには、本を読むかセミナー参加が必要でしたが、今は無料でブログや動画が公開されていて、中には有料と遜色ない質の高いものもあります。半面、個人の自由発信なので誇張や間違いが含まれている場合もあるので選択する必要がありますが、これはSNSの良い面と言えます。反対に困ったことも起こっています。

「手数料は0.5ヵ月分でよい」と教えるSNS

ここ数年来、賃貸仲介の現場で「手数料を家賃の0.5ヵ月に」と交渉するお客様が増えています。仲介会社が物件の内見前に「手数料は1ヵ月分を申し受けます」と説明して了承を得ていても、契約の時になって「0.5ヵ月分」と交渉して、受け入れないとキャンセルされるケースもあるようです。原因のひとつがSNSで「借主の仲介手数料は0.5ヵ月分」と唱えているブログや動画があり、多くの視聴回数を獲得していることです。

賃貸の仲介手数料は国の告示によると、「貸主と借主から0.5ヵ月ずつ合計1ヵ月を超えてはならないのが原則」とされています。しかし、「承諾を得ればその限りではない」となっているので、上記の仲介会社の対応に法的な問題はありませんし、多くの会社で行われています。しかし契約の段になって「下げなければ契約しない」と言われたら無理に強要はできません。断れば別の仲介会社に「この物件の仲介をできますか？ 手数料はいくらですか？ 見積りをお願いしますか？」と行かれてしまうこともあります。その方法を教えているSNSもあるのです。



「退去費用を『ほぼ無料』にできる方法」

SNSで教えているのは賃貸仲介料の値引き方法だけではありません。大家さんの収入と支出に関わる情報も発信されています。登録数199万人(4月時点。これはかなり多い)のユーチューブチャンネルで、たとえば「賃貸物件の退去費用をほぼ無料に出来る方法」というタイトルの動画は、250万回(これもかなり多い)も再生されています。実際に60分弱の動画を見てみると、退去費用をほぼ無料にするというほどの内容が語られている訳ではありません。貸主側が国土交通省のガイドラインに沿った賃貸借契約書をしっかりと使っていれば、契約条項で約束した負担を借主が免れることはできません。しかし、これによって理論武装して交渉してくる借主が退去時に増えるのは事実でしょう。他にも「家賃を下げ方法」とか「賃貸の部屋を安く借りる方法」といった動画も人気があって再生回数を伸ばしています。貸主としては気になるタイトルには違いないと思います。

賃貸経営の基本を守れば怖いものはない

これは、貸主も借主も昔と比べて「知るべきことを容易に知れるようになった」ということです。24年前の平成10年に建設省(当時)の原状回復ガイドラインが広まったとき、今まで「敷金は返ってこないもの」と思っていた消費者が、原状回復の定義を知ったことで敷金精算の慣習が変わりました。細かなところで、同じようなことがSNSによって周知されていくのだと思います。貸主側としては法律に基づいて賃貸経営をしているなら何も困ることはありません。ただ法律上のことですので、契約前の説明と、契約書類等を適正にしておくことは重要です。それができていたら、SNSを曲解した借主でも問題なく対応できます。ただし、そのためには契約管理を担っている不動産会社は、ユーザーに負けないように理論武装して、貸主を守るための法務管理を行える力量を増やしていく必要があります。そのような頼れる不動産会社が周りを固めることで、貸主は安心して経営することができます。

SNSではお金の節約系だけでなく、物件や物件がある地域の評価が発信されることもあります。プラスの情報を貸主側が積極的に発信していくことも可能です。マイナス面だけに注目せず、誰でも情報の発信側になれるというSNSの特徴を利点にすることもできるのではないのでしょうか。

賃貸経営で収益を増やすための アパートマンション館株式会社

賃貸経営ニュース

このニュースレターでは地域の大家様に賃貸経営に役立つ「法律」「税制」「空室対策」「最新ニュース」などを毎月お届けしています。賃貸経営の収益アップにお役立てください。

今月のトピックス

弁護士が語る賃貸法律相談室
賃貸住宅のペット問題

賃貸リフォーム&リノベを考える
値上げラッシュの中の賃貸リフォーム

賃貸業界のニュースから
SNS(ソーシャルネットワークサービス)
と賃貸経営

今月の花 マリーゴールド・花言葉「嫉妬」「健康」「生命」

6月

- 発行日：2022.6.1 第10巻10号(通算118号)
- 発行所：アパートマンション館株式会社
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
- 発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181