



犬・猫の推計飼育頭数は全国で1600万頭を超えています。犬が約710万頭、猫が約890万頭ということで、2014年に逆転してから猫が犬を上回っています（2021年、一般社団法人ペットフード協会調べ）。今回は、ペット可物件で起こったトラブルについてレポートさせていただきます。

人への愛情が芽生えて遠吠えする犬

4階建てペット可マンションで、「変な音が声が聞こえる」と、最上階の入居者が訴えました。夕方頃に聞こえるとのこと。騒音苦情は現地確認がセオリーなので行ってみると、たしかにくぐもった音（声？）が聞こえました。「これはアレだな」と見当をつけて、音が近い302号室の前に立つと、思った通りのワンちゃんの遠吠えでした。「ワオーン」という元気な遠吠えではなく、声はか弱く、部屋とサッシが締め切りなので、4階の室内からは「変な音」と聞こえたようです。この部屋の借主は若いご夫婦で、日中は二人とも仕事に出ています。帰宅時間に訪問して奥様に告げると、「遠吠え……！？」と驚かれました。犬種はコーギーでウェンディという名のワンちゃんは、前の飼い主に虐待されて保護施設にいたところを譲り受けたそうです。「やっと人間に慣れてきたところで、寂しくなって吠えるのかもしれませんが」と涙ぐんでいました。遠吠えを防ぐ方法を保護施設に相談することと、必要ならトレーニングを受けさせると約束してくれました。その後、朝と夜の2回に散歩を増やすことで遠吠えは聞こえなくなりました。

玄関の周りにペット特有の臭いが

別のペット可マンションでは、ペットを飼っていない借主から「玄関前で動物の臭いがキツイ」との苦情がありました。隣の201号室にはフレンチ・ブルドックが飼われていたはずですが。戸口の前に行くと玄関ドアが30cmほど開け放しになっていて、かすかに特有の臭いが漂ってきます。私が「かすかに」と感じたのは、自分もペットを飼っているから臭いに慣れているからかもしれません。飼っていない人にしてみれば「キツイ臭い」と感じるのでしょう。また、コロナ対策で換気をしているためなのか、日中はサッシと玄関を開け放していることも理由の一つでしょう。201号室の間取りは、入ってすぐ右側に洗面・脱衣室があり、そこにペットシートを敷いてフレンチ君のトイレとしていました。排泄は行儀よく済ませるそうですが、これでは玄関付近に臭いがこもるはずだと思います。トイレの場所を変えられないか、玄関の開け放しをやめられないか、と提案をして、洪々で

すが受け入れてもらいました。借主はペット臭に慣れて気にならないのですが、日常にペットがいない方は、この臭いを我慢するのが難しいでしょう。飼う人と飼わない人が同じ棟に暮らす賃貸住宅では気を付けるべきポイントだと思います。

共用廊下を大型犬が歩いている！？

共用通路でペットを歩かせることは禁止、というのが一般のペット可のルールです。そこで、「ゴールデン・レトリバーが歩いている！」というビックリする情報が入りました。すぐに現場に行くと、犯人は柴犬を飼っている奥の106号室、という証言を受けて訪問してみました。話を伺うと「ペット仲間で仲良くしている60代の友人が入院してしまい、3ヵ月間だけ面倒をみたい。付近に身寄りもないので、このままでは施設に預けるしかない」という説明です。真面目なご夫婦でうそをついているようには思えません。でも、「当マンションでは大型犬も共用通路を歩かせることも禁止なのです。一世帯に一頭という規則もあります。これを見過ごすのは難しいです。」と申し上げました。「そこを何とか」と切々と訴えるので、それ以上の強面（こわもて）を保つことができず、「大家さんに相談します」と、その場を後にしました。管理スタッフとしては、トラブルを大家さんに持ち込まず解決すべきなのですが、よい対応策がすぐに浮かびませんでした。もう8年以上も、滞納もトラブルもなく暮らしていただいているご夫婦なのです。大家さんには、3ヵ月以内という誓約書を書いてもらう、106号室から玄関までの通路だけ歩行を許可する、他の世帯には事情と措置を書面と口頭で（管理会社が）説明する、予期しない事態が起きたら誠意を持って対処する、という条件で、特別に許可してはどうか、と提案して了承をいただきました。ルールを守ってもらうことが管理スタッフの仕事ですから、この対応は自分でも甘いと思いますが、これからのレトリバー君の身の上を考えると、他に妙案は浮かばなかったのです。

空室対策で「ペット可」とすることに反対はしませんが、安易な採用はトラブルの元となります。ペットによって起こるトラブルを予想して、その防衛策を講じる必要があります。手前みそになりますが、そのためには経験とノウハウのある賃貸管理会社とスタッフが不可欠だと思います。鳴き声、臭い、共用部を汚す、ルールを守らない、などの問題を見越して規則を作り、入居前に借主に納得して署名いただくことが、ペット可とするときの前提条件です。あとは、経験を活かした現場での臨機応変な対応力が強みだと思っています。

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」などのレポート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。また、長期空室やトラブルについてのご相談も承っています。ぜひお問合せください。

今月のトピックス

弁護士による賃貸法律相談室
原状回復工事完了までの賃料を
賃借人に請求できるのか？

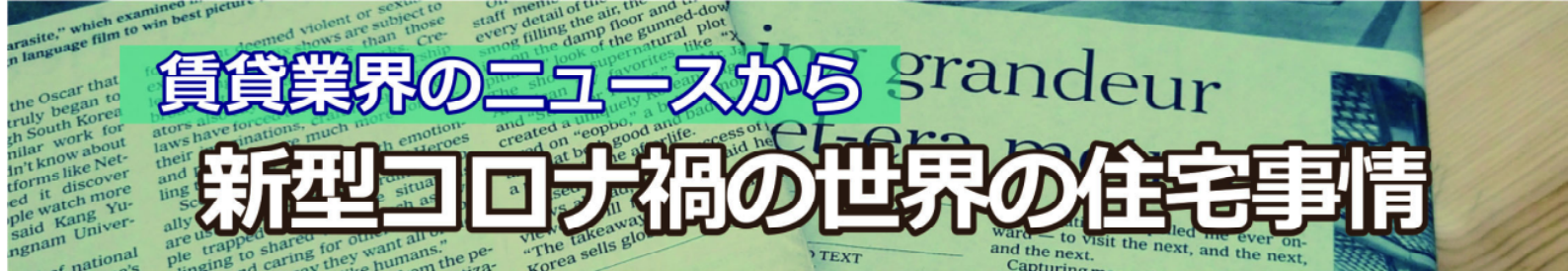
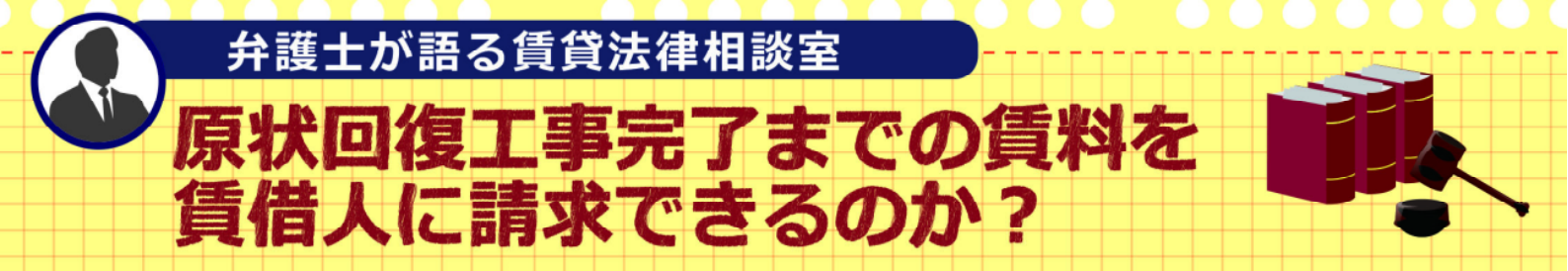
賃貸業界のニュースから
新型コロナ禍の世界の住宅事情

賃貸スタッフからの現場レポート
ペット可物件で起こるトラブル

今月の花 ススキ（薄・芒）・花言葉「活力」「生命力」「心が通じる」



■発行日：2022.9.1 第11巻1号（通算121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



賃貸物件の賃借人が退去する際に、賃借人が不当に原状回復工事の費用負担を拒絶するという紛争が生じた場合、その結果として原状回復工事がなかなかできず、新賃借人の募集もできないために空室状態が長い間続いてしまうということが起こり得ます。このような場合に、「原状回復工事が行えなかったことは賃借人の責任であり、原状回復工事が終わるまでは建物の明渡しも完了していない」として、原状回復工事完了までの間の賃料相当額を賃借人に請求できるのでしょうか？

賃貸借契約終了時における賃借人の原状回復義務については、改正民法621条により規定されていますが、この条文では「賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。」とされているだけであり、「賃借人が原状回復義務を履行するまでは、明渡し（契約の終了）は認められず、賃料支払義務を負うのか」という点については明らかではありません。このため、この問題については、過去の裁判事例から考えていく必要がありますが、まさにこの点が問題となったのが、東京地方裁判所平成28年2月19日判決の事例です。

この事例の内容を説明しますと、アパートの一室の賃貸借の事例で、賃借人から解約の申し出があり、賃貸人は鍵の返還を受けたものの、鍵の返還を受けた時点では原状回復はなされておらず、室内には什器やエアコン等の備品が付いたままでした。その後、賃借人はあれこれ理由をつけて原状回復工事の費用の支払いを拒否し続けました。結局、賃貸人が賃借人から原状回復工事の費用の支払いを受けられて工事ができたのは、鍵の返還を受けてから1年半以上が経った後でした。このため、賃貸人が賃借人に対して、原状回復工事が完了するまでは、貸室の明渡しも完了していないものとして、この間の賃料相当額を請求した、という事例です。なお、この事案の賃貸借契約書には、明渡しと原状回復については以下のように規定されていました。

「15条1項 賃借人は、本件賃貸借契約が終了したとき、本件居室を遅滞なく賃借人の負担で、自然損耗と認めがたい破損・汚損箇所を修繕する等、原状に復して賃貸人に返還する。 2項 賃借人は、前項の原状に復するための工事を、賃貸人又は賃貸人が指定した業者に委託することを予め承諾する。 3項 賃借人が本件居室を返還した後、本件居室に残置物等が存する場合、賃借人はその所有権を放棄し、賃貸人は、賃借人の費用負担でその撤去、任意処分、その他必要な措置をとることができる。賃借人は、これに対して異議を述べない。」

賃料請求できない、という裁判所の判断

このような事案において、果たして賃貸人からの請求は認められたのでしょうか？ この点について、裁判所は、「契約書において、原状回復をした上で退去すべき」と合意されていると解釈されるかどうかによって判断しています。この基準を前提として、裁判所は、本事例については、「**本件賃貸借契約及び本件更新契約において、本件居室の明渡しにつき「原状回復をした上で明け渡すこと」を指す旨合意したことを認めるに足る証拠はない。**」、「**かえて、本件更新契約15条1項は、原状回復と返還（明渡し）とが別の行為であることを前提とし、明渡しに先立って原状回復が行われなければならない旨を定めているものと解される**」とし、従って「**原状回復をせずに明渡しをした場合には、明渡し前の原状回復義務違反を理由とする債務不履行が成立するにすぎないから、原状回復がなされていないことは、明渡し義務の未履行を意味するものではない。**」と述べて、原状回復工事完了までの賃料の請求は認めませんでした。このように、裁判所は、本事例における賃貸借契約の規定の仕方では、あくまでも明渡しと原状回復義務は別々の義務であり、原状回復工事の未了が建物明渡しの未了とは同視できないと判断しています。

判例に学ぶ貸主の対応策は？

以上を踏まえると、賃貸人が原状回復工事完了までの賃料の請求をできるかどうか、という点については、「契約書で明渡し前の原状回復義務の履行が合意されていると解釈されるか」という点がまず考慮されることとなります。この点、どのような契約書の条文なら賃貸人が有利になるのかというと、契約書の記載として「原告において原状回復をした上で明け渡し」という文言となっていれば、賃貸人に有利となる可能性があります（もっとも、他の条文や契約時の状況などから総合的に判断されるので、確実に大丈夫とは言えないことにご留意ください）。

以上のように、この問題は法的に難しい問題を含んでいますので、原状回復費用負担で借主と長期に揉めるような場合は、まず貸主の負担で工事を完了させ、次の募集を開始して新たな賃料収入を確保したうえで、並行して借主への請求を継続することが望ましいでしょう。しっかりした賃貸管理ができる不動産会社に相談してください。

こすぎ法律事務所 弁護士 北村亮典
※2022年7月20日時点の法令等に基づいて書かれています。

賃貸業界のニュースから 新型コロナ禍の世界の住宅事情

新型コロナは世界中の住宅市場に大きな変化をもたらしています。今月は中国、ドイツ、米国の賃貸住宅に関連するニュースをご紹介します。

【中国】ホテル暮らしを選ぶ若者が増加

ゼロコロナ政策の中国では、賃貸住宅よりもホテル暮らしを選ぶ若者が、都市部を中心に増えているようです。ベッドとユニットバスと最小限の家具・家電という間取りのホテルなら、賃貸住宅よりも2割近く安く借りることができるそうです。生活のほとんどをスマホで済ませる90後世代（1990年以降に生まれた中国国民）は、コストパフォーマンスにシビアで、浪費や無駄を好まず、社会的な成功よりも身近な幸福を望む傾向が強いといわれていて、このホテル暮らしもファッション性より、最小費用で快適という実利を追求することの表れかもしれません。また別の要因として、中国政府の世界で最も厳格な行動規制の影響で海外旅行やビジネスの需要が見込めなくなったホテル業界が、賃貸住宅市場を狙った長期入居プランを充実させていることもあるようです。

実は日本の若者にもコスパを重視する傾向は強まっているといわれています。日本のホテル市場も稼働率が悪化していることから、長期入居プランなど新しい顧客層の開拓を狙う動きがあります。日本でも賃貸に住まずにホテル暮らしをするという若者のライフスタイルが生まれるのでしょうか。

【ドイツ】10年で家賃2倍。その対策は？

ドイツの首都ベルリンでは大手企業による賃貸住宅の買い占めが問題になっています。ベルリンは賃貸住宅の家賃が10年で2倍近くになっており、若者や低所得者の住宅確保が社会問題として取り上げられてきました。もともと、ヨーロッパの都市部の多くは空室率が1～5%と堅調で、部屋を探すのに1年以上かかることもザラにあるそうです。そんな中で、1989年のベルリンの壁崩壊以降、公営住宅が民間に払い下げられ、大手企業の保有比率が高まったことで、家賃の値上げなどが市民生活を圧迫するといった弊害が問題視されるようになってきました。住民の不満は高まり、3000戸以上の物件を持つ不動産会社から市が物件を買い取り、公共住宅として適正な家賃で貸し出すよう求める運動が起きました。民間企業の財産を自治体が一律で買い取るとは常識外の要求に思えますが、昨年、この案が住民投票にかけられ賛成多数で可決されました。一方で、実際に自治体による一律買い取りが可能かという点、売価や法律上の問題があっても簡単には進みそうにありません。しかし

ながら、住民の真剣さの前には自治体も何らかの対応をせざるを得ないと報じられています。

さて日本では、今まで大手企業による賃貸物件の専有が問題視されたことはありませんでした。しかし、ここ数年は公共住宅を買い取った金融ファンドが安値で入居者募集をして、近隣の家賃相場が下落するという、ヨーロッパとは真逆の事態が一部の地域で起こっています。30年に及ぶデフレ下の日本では、物価だけでなく、所得も家賃も据え置かれるという事態が続いているのです。

【米国】家賃補助終了で立ち退き急増

州によっては空室率が10%前後あるという米国では、コロナ禍による家賃滞納問題が一部で深刻化しています。ワシントン・ポストが伝えるところによると、コロナ対策で作られた、政府による家賃の支払い困難者への家賃補助制度や、州による立ち退き猶予政策などが、2021年末から今年初めにかけて終了した影響で、滞納者の立ち退き業務が急増しているようです。日本と違い、米国の賃貸住宅では滞納者の時間的な猶予はなく、裁判所の命令によって、武装した警官が家賃が支払えない借主を排除するそうです（州によっても対応が異なります）。ワシントン・ポストの記事では、20年間で2万人もの人を立ち退かせた警官が紹介されています。一方で日本では、家賃を滞納しても居座ろうとする借主を立ち退かせるのは米国ほど簡単ではありません。滞納者がかたくなに立ち退き交渉に応じない場合は、3ヶ月以上の滞納事実とともに、裁判や強制執行などの手続きが必要となります。日本の借地借家法は世界でも最高レベルで借主権利を保護するもので、それによる貸主側の苦労は多大です。ドライなアメリカの制度をうらやむ大家さんも多いのではないのでしょうか。

しかし米国式の容赦なさは、不況の度に大量のホームレスを生み出し、治安の悪化や貧困の連鎖で中長期的に地域の不動産市場にも悪影響を与えることを指摘する声もあります。日本の治安の良さは国際的にも評価されていますが、実は家賃を払わない人へ猶予を与えることで、一部分を賃貸住宅オーナーが支えている、という側面があることを、もっと世間に知って欲しいところです。

