

不動産賃貸借検討チームに参加して

消費者機構日本（以下「COJ」）の不動産賃貸借検討チームでは、物件の賃貸借契約やそれに関連した債務保証契約、サポート契約などに関する消費者からの情報提供案件を検討しています。

不動産賃貸借契約は借主と貸主との間の継続的な契約であり、入居契約時、入居中、退去時のトラブルが考えられます。

物件入居時、借主となる消費者は、宅地建物取引業者から重要事項の説明を受けて契約条項に合意して契約するわけですが、契約内容に納得できない部分があっても、指摘すれば入居がかなわなくなるとして、仕方なく合意する傾向があります。

また、物件の退去時には、貸主から高額な室内の修繕費用等の請求を受けたとするトラブルが多く発生しており、原状回復条項に納得がいかないとして消費生活センターに相談する借主も少なくなく、COJ に情報提供してくれるケースも見受けられます。

COJ に情報提供があったとき同検討チームでは、消費者から情報提供された契約条項が消費者契約法、借地借家法、民法、宅地建物取引業法に抵触するような不当な条項が存在しないかを詳細に検討します。

是正を求める必要性がある不当な条項が確認されれば COJ の理事会の承認を得てから、事業者に改善を求める申入れ等を行います。

この申入れ等は差止請求の観点から行いますが、COJ が被害回復制度を担う特定適格消費者団体になってからは、一定の金銭的被害の返還を求める「被害回復」が可能な事案なのか、との視点が検討に加わりました。

申入れ等以降の事業者との協議は基本的に書面のやりとりで行いますが、面談協議をすることもあります。

COJ の申入れ等を受けて事業者が不当条項を改善すれば COJ のホームページに検討経過等を公表して協議を終了します。その際は可能な限り合意書を締結するようにしています。しかし、事業者が COJ の申し入れ等を受け入れていただけないケースの場合には、見解の相違を残して協議を終了する場合や訴訟に至ることもあります。

不動産賃貸借契約書は契約条項が多いため、1つ契約書の検討にかなりの時間を費やしているのが現状ですが、これからも消費者の視点でしっかり契約内容を精査して契約条項の改善を求めていきたいと思えます。それが適格消費者団体の役割であり、課せられた期待だと思っております。（2026年5月）



(公社)日本消費生活アドバイザー
・コンサルタント・相談員協会
中野子 礼子