



増えるシェアハウス 後編

シェアハウスの 契約形態とトラブル事例

近年、都市部を中心に増え続けているシェアハウス。新しい住宅形態であるシェアハウスについて、その特徴や契約形態、トラブル事例等を取り上げ、トラブルを未然に防ぐためのポイントを紹介します。

増田 尚 Masuda Takashi 弁護士
きづがわ共同法律事務所所属。日本弁護士連合会消費者問題対策委員会委員。

ウェブ版「国民生活」2014年8月号に「増えるシェアハウス 前編」を掲載しています*1。
* 1 http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201408_04.pdf

シェアハウスの契約形態と再契約(更新)時のトラブル

シェアハウスでは、賃貸借の期間が数カ月から1年程度と短く設定され、多くは、定期借家契約の形態をとっているようです*1。定期借家契約の場合、契約期間満了のみを理由として契約が終了してしまい、再契約がなされない限り、明け渡さなければならない点に注意が必要です。

もっとも、借地借家法に定める定期借家契約の手順を踏んでいなければ、普通借家契約と同じになり(借地借家法38条3項)、「正当な事由」のある更新拒絶がなされない限り、契約は更新されたものとみなされます(法定更新・借地借家法26条、28条)。定期借家契約の効力がある手順として ①書面により契約されていること ②あらかじめ、更新がなく期間満了により終了する旨を記載した書面を交付して、その旨の説明をすることが必要です。

事例1 (13ページ)において、きちんと手順を踏んでいて、定期借家契約としての効力がある場合には、再契約の際に、家賃を値上げされる(値引きのない額となる)ことも可能です。ただし、普通借家契約としての効力しかない場合には、条件変更に応じずに、合意による更新がなされなかったとしても、法定更新により、住

み続けることができます。法定更新の場合、期間以外の点は、もとの契約と同じ条件のままです。家賃の値上げ(値引きをしない)には応じなくとも構いません。

事例2 (13ページ)については、シェアハウスといえども、専用部分である居室を特定して賃貸借契約をするのですから、賃貸人の都合で、一方的に、居室を変更することはできません。例えば「女性フロアにする」というだけで、定期借家契約の期間中に男性の賃借人の契約を終了させることはできませんし、普通借家契約であるとしても、このような理由による解約の申し入れに正当な事由があるとはいえません。

共同利用条件はお互いに遵守を

シェアハウスでは、キッチンやリビングなどの生活空間を他の住居の賃借人と共同して使用することから、これらの共用部分の使用についての取り決めが細かく定められています。賃貸借契約に定められたこれらの取り決めは、賃借人の用法遵守義務(居住用物件なら、その目的に合った使用をすべき義務)の内容になると考えられ、これに反した場合、当事者間の信頼関係を損なうものであれば、賃貸借契約を解除されることもあります。一方、賃貸人は、その取り決めに基づいて、賃借人が共用部分を使用で

きるようにしなければならない義務を負います。

ですから、**事例3** (13ページ)において、共用部分の設備が明確に定められていたのであれば、トイレのリフォームや、台所へのコンロをもう1台設置することを要求することができます。賃貸人がこれに応じないということは、賃貸借契約上の義務を履行しないことになり、契約を解除し、あるいは、損害賠償を請求することも考えられます。

また、**事例4** (13ページ)において、男性を宿泊させることが一定の条件の下で認められ、かつ、その条件を守っていたのであれば、用法遵守義務違反はないのですから、他の賃借人が退去したとしても、その責任を追及される理由はありません。

契約トラブルの未然防止のために

シェアハウスであっても、賃貸住宅契約ですので、仲介による場合は、宅地建物取引主任者(法改正により、「宅地建物取引士」に改称予定)による重要事項説明がなされなければなりません。重要事項説明は、賃貸住宅契約の基本的な

事項や、トラブルのもとになりがちなポイントを特に個別に説明するために要求されています。

もっとも、シェアハウスが自ら所有する物件であったり、シェアハウスがサブリースである場合、重要事項説明が法律上義務づけられているわけではありません。しかし、自らが賃貸人となる場合かどうかというのは、賃借人にとっては、それほど重要な違いではないのに、トラブルを防ぐために要求される重要事項説明の有無が異なるというのは、問題があるように思われます。

この点、シェアハウスがサブリースの場合で、賃貸人が賃貸住宅管理業者登録制度による登録賃貸管理業者(以下、登録管理業者)であれば、宅地建物取引業法に準じた事項を記載した書面を交付して、説明をしなければならないとされています(賃貸住宅管理業務処理準則10条)。

シェアハウス事業者は、契約トラブルを未然に防ぐためにも、登録管理業者であるかどうかにかかわらず、重要事項説明をするべきですし、行政(国土交通省)も、シェアハウス事業者に対し、登録管理業者となるよう呼びかけるべきと考えます。

コラム シェアハウスの法整備と課題 — いわゆる「脱法ハウス」

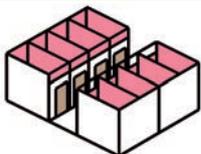
シェアハウスをうたいながら、簡単な間仕切壁等で区画されたごく狭小な居室をあてがう、いわゆる「脱法ハウス」ないし「違法貸しルーム」などが社会問題となっています。これらの物件は、倉庫やオフィスの名目で、建築基準法や借地借家法などの規制を脱法しようとするものであり、およそまともな住環境ではありません(図)。

国土交通省は、こうした脱法ハウスを規制するために、建築基準法上の「寄宿舍」に該当するとして、同法の定める防火基準等を徹底するよう指導しています。しかし、

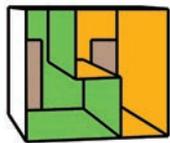
脱法ハウスとはいえないシェアハウスにも厳しい規制がなされてしまうことから、規制のあり方を再検討すると報じられています。

脱法ハウスのような住居と呼べない代物は規制されても当然ですが、そのような住環境しか整備できていない現状をどう改善するかが問われています。住宅セーフティネット法*2では、公的賃貸住宅の供給の促進と、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を2本柱として、「住宅確保に特に配慮をする者の居住の安定の確保」などが

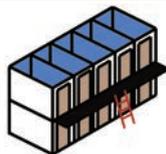
目的として掲げられています。民間賃貸住宅への円滑な入居が実施できるよう、シェアハウス事業者等とも共同しながら、住まいの安心を確立することが求められています。



「天井に達していない間仕切り」のイメージ



「凹凸を設けて空間を上下に区画するもの」のイメージ



「壁・床・天井により二段に区画された空間を設けるもの」のイメージ

図 「脱法ハウス」の例

出典 国土交通省「違法貸しルーム対策に関する通知について」(平成25年9月6日)

*2 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」

シェアハウスに関する相談事例



全国の消費生活センターには以下のような相談が寄せられています*。

事例 1

更新時に家賃が上がった

賃料6万7000円、共益費1万7000円のシェアハウスの契約をした。月々1万7000円の値引きキャンペーン期間中だったので、これまで6万7000円を支払ってきた。キャンペーン割引は借りている限り続くということだ。契約は3カ月ごとの更新だが、回目の更新時に賃料を5,000円値上げするとの通知が届いた。更新のたびに値上げをされたら困る。(20歳代 女性)

事例 2

入居後、別棟に移動するように言われた

3カ月契約で家賃5万5000円のシェアハウスに入居した。入居後、大家から、住んでいる階を女性フロアにするので別棟に移動するように言われた。別棟のある場所は環境が悪く移りたくない。拒否できるか。(30歳代 男性)

事例 3

インターネット広告に書いてあった設備を設置してくれない

インターネットでシェアハウスの物件を探し、直接オーナーに会って内覧後契約した。サイトの物件情報には「リビングにテレビを近日中に設置予定、1階と2階にトイレ有り、完全リフォーム済み」と書かれていた。リフォームが完了していなければ家賃は要らないとも言っていた。入居してみたらリフォームは終わっていなかったが家賃は請求され、いまだにテレビは設置されず、2階にトイレはない。さらに、台所のコンロが1口しか使用できず、他方は壊れているので炊事もできない。何度もオーナーに口頭で約束を守るよう求めたが応じてくれない。(20歳代 女性)

事例 4

損害賠償を請求された

シェアハウスの女性専用フロアに住んでいる。入居時に、男性を泊める場合は同じフロアの住人の同意があればよいと管理会社から言われた。最近、男性の友人を連泊させていた。新しく入居して来た女性に男性の友人がいることを説明したら、その日の夜にその女性が退去してしまった。後日、管理会社から、その女性に返金した約10万円を請求された。支払わなければならないか。(20歳代 女性)

* PIO-NET (パイオネット：全国消費生活情報ネットワーク・システム。国民生活センターと全国の消費生活センター等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する情報を蓄積しているデータベースのこと)より。2014年5月29日までの登録分。

(文責 国民生活センター広報部)