

<「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」等の改正案に関するパブリックコメントに対する主なご意見とそれに対する考え方>

※計10の個人・団体より、17件のご意見をいただきました。

※ご意見のうち標記の内容に関わるものについてのみ、「主なご意見」として整理を行っております。

※ご意見のうち標記の内容と直接の関係がないため掲載しなかったご意見につきましても、今後の施策の推進に当たって、参考とさせていただきます。

※同趣旨のご意見はまとめて記載しております。

No.	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
1	<p>第13条関係3・第30条関係3 管理委託契約や特定賃貸借契約の相続等の地位承継の改正に賛成します。 その中で、改正案の記載の中で、承継の条項が管理委託契約書や特定賃貸借契約書に記載があることが条件となっておりますが、この条項は業界団体である日本賃貸住宅管理協会のひな型に記載がありますが、国土交通省のひな型には記載がありません。</p> <p>本改正後に、国土交通省のひな型にも盛り込んではいかがでしょうか。</p>	<p>今後の標準契約書見直しに向けての参考とさせていただきます。</p>
2	<p>第13条関係3・第30条関係3 改正案では売却等となっておりますが相続も同様の解釈で問題ないでしょうか。あわせてQAやチャットボットについても変更されるという理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>相続も「売却等」に含まれる解釈となります。 また、今回の改正点につきましては、賃貸住宅管理法FAQや、賃貸住宅管理法ポータルサイトのチャットボットにも反映させる予定です。</p>
3	<p>第13条関係3・第30条関係3 なお以降で追記されている「管理受託契約において委託者の地位承継にかかる特約が定められておらず」という内容は原契約だけをさしているのでしょうか。 売却等が発生し、旧委託人、新委託人、管理受託者の三者で覚書を結ぶ場合には地位承継を特約に入れると思いますがそちらでは適用されないのでしょうか。</p>	<p>管理受託契約が締結されている賃貸住宅の売却等が発生した時点で、当該管理受託契約において委託者の地位承継にかかる特約が定められておらず、売却等に伴い、旧委託人、新委託人、管理受託者の三者で管理受託契約における委託者の地位承継を合意することは、新たな管理受託契約の締結と考えられますので、「当該管理受託契約の内容が分かる書類を交付することが望ましい。」場合には該当せず、賃貸住宅管理業者は、新たな賃貸人に管理受託契約重要事項説明及び管理受託契約締結時書面の交付を行わなければなりません。</p>
4	<p>第13条関係3・第30条関係3 本改正時に締結済みの受託契約であっても、本改正施行後は解釈運用またはガイドラインに沿って扱ってよいのでしょうか。</p>	<p>ご認識のとおりです。</p>

No.	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
5	<p>第13条関係3・第30条関係3 「契約の内容が分かる書類」が具体的にどのような事項を明記した書類であればよいのか、明確化して欲しい。 「望ましい」とされていても、実務上は何らかの書類交付は行うものと想定され、その場合の交付書類の水準について業者が迷うことが無いようにして欲しい。</p>	<p>「契約の内容が分かる書類」の内容は、具体的に承継される管理受託契約の内容によりまでするので、法律の解釈・運用の考え方としてお示しすることは困難です。よって、原案のとおりとさせていただきます。</p>
6	<p>第13条関係3・第30条関係3 今回売却等で賃貸人が変更される場合の重説の話ですが、14条・31条の契約締結時書面の取り扱いはどのようになるでしょうか。 QAやガイドラインにて補足をお願いいたします。</p>	<p>賃貸人が変更される場合における14条・31条の契約締結時書面の交付義務は、従来の「法律の解釈・運用の考え方」においても規定しておらず、今回の改正案で取扱いが変わるものではございません。</p>
7	<p>第13条関係3・第30条関係3 ・望ましいとされているので、交付は必須ではなく、賃貸人の地位承継の場合には、重要事項説明・交付も、「契約内容が分かる書面」の交付がなくても、違反にはならない、ということか。 ・賃貸人たる地位の承継の後に、当該新たな賃貸人と締結時書面を締結した場合でも、賃貸人たる地位の承継時に交付した「契約内容が分かる書面」と同内容であれば、新たな賃貸人への管理受託契約重要事項説明は不要か。</p>	<p>管理受託契約又は特定賃貸借契約における賃貸人の変更があった場合、新たな賃貸人に契約内容が分かる書面の交付を行うことについては、法の趣旨に則り、望ましいとされる対応を示しているものです。なお、管理受託契約において委託者の地位承継にかかる特約が定められておらず、管理受託契約が承継されない場合、新たな賃貸人との管理委託契約は新たな契約と考えられるため、賃貸住宅管理業者は、新たな賃貸人に対して管理受託契約重要事項説明及び管理受託契約締結時書面の交付を行わなければならないことにご留意ください。 また、「賃貸人たる地位の承継の後に、当該新たな賃貸人と締結時書面を締結した場合」の想定が必ずしも明確ではありませんが、新たに管理受託契約を締結しようとするとき又は管理受託契約変更契約を締結しようとするときは、賃貸人に対しあらかじめ法13条に基づく重要事項説明を行う必要があることにご留意ください。</p>
8	<p>第13条関係4・第30条関係4 確認の方法等について具体的に明記して欲しい。 電話口で、先方の状況が直接目視確認できない中での、確認のレベルを認識しておきたい。</p>	<p>確認の方法等については、口頭での確認を含め賃貸人との間の個別の状況によって様々であると考えており、法律の解釈・運用の考え方としてお示しすることは困難です。よって、原案のとおりとさせていただきます。</p>
9	<p>第13条関係4・第30条関係4 「変更契約における重要事項説明」とは、「法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に賃貸人に対して管理受託契約重要事項説明を行っていない場合」に行うべきとされている、全ての事項の管理受託契約重要事項説明を行う場合も含まれるのか（全部重説の場合にも、電話による重説は可能なのか）。</p>	<p>含まれると解します。</p>

No.	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
10	<p>第13条関係4・第30条関係4  本改正は適正な業務のためのガイドラインについてITの更なる活用、コロナ禍の要請を踏まえた対応及び規制の合理化を図る趣旨として妥当であり反対するものではないが、一定要件のもとに「電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱うものとする」との部分については、電話による説明である以上、本人性の担保には弱いと考える。  本改正は第13条関係4（第30条関係4）「重要事項説明にITを活用する場合について」に新設される形での改正であるが、電話は従来からある技術であり、改正前の本項においてはメールや電話だけで説明を行っても本条の説明を行ったことにはならないと解されていることに照らすと、改正前の施行から1年程度の経過により許容されることになる技術上、解釈上の合理性が見出せない。  そもそも賃貸住宅管理業者は重要事項説明を対面で行うことまでは義務付けられていないと解されるが、説明における対面の要否と本人性担保の問題は別であり、ITの活用による対応の合理化に資するものとするための改正により本人性の担保が弱くなることは、委託者が十分に契約内容を正しく理解した上で適切なリスク判断のもと管理受託契約の締結を行うことを目的として書面交付と重要事項説明を義務付けている制度趣旨に合致しないものと思料する。</p>	<p>今回の改正は契約変更に限った見直しであることに加え、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱う要件には、賃貸人に対して「事前に管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を送付」すること及び「賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を開始する前に確認していること」を求めており、これにより賃貸人の本人性の確認は可能と考えます。  よって、原案のとおりとさせていただきます。</p>
11	<p>第20条関係4  「賃貸人が内容を理解したかどうか」の確認とは具体的にはどのように確認することを求められているのかを明確化して欲しい。</p>	<p>確認の方法等については、賃貸人との間の個別の状況によって報告方法は様々と考えており、法律の解釈・運用の考え方としてお示しすることは困難です。よって、原案のとおりとさせていただきます。</p>
12	<p>第20条関係4  賃貸人が報告書の内容を理解したか否かは賃貸人の内心に関わる事柄であり、例えば賃貸人の理解度を確認するためにテストを実施することも現実的ではありませんので、「賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことを確認すること」は実務上著しく困難であると思料いたします。  一案ですが、「賃貸人が管理業務報告書のとおり説明を受けたことを確認すること」など、客観的な事実をもって実施の有無を確かめられるような内容にすべきではないでしょうか。</p>	<p>「賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことを確認すること」については、賃貸人が、管理業務報告書の内容を理解した旨を賃貸住宅管理業者に対して表明すれば足り、実際の理解度の確認まで求める趣旨ではございません。  原案において、管理業務報告書に係る説明方法は問わないこととしており、例えば口頭によらず文書の形式による説明を行うことも考えられますので、賃貸人が説明を受けたことの確認のみならず、上記の考え方により管理業務報告書に係る賃貸人の理解を確認することが必要と考えます。  よって、原案のとおりとさせていただきます。</p>