

賃貸住宅管理業法 運用指針の主な改正点(令和4年6月施行)

改正の背景

- 従来、契約変更に伴う重要事項説明・契約締結時書面交付については「法令に準じた取扱いをするべきもの」と説明してきたところ。
 - 一方、特定賃貸借契約を中心に、賃料減額を伴う契約変更時に事業者からの説明がない、といったトラブルが発生。
 - 賃貸住宅管理業法の趣旨に鑑みると、**契約の相手方の判断に影響する事項について変更があった時においても、重要事項説明及び契約締結時書面交付を行わせることが法律上想定されている**と解されるべき。(※マンション管理業において同様の解釈を実施)
- ⇒「管理受託契約・特定賃貸借契約を締結しようとするとき(したとき)」には、**契約内容の変更があったときを含むもの**と運用指針(「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」)に明記。併せて契約変更時に求められる対応を整理。(改正運用指針の施行後は、**契約変更時の重要事項説明等に違反があれば、監督処分の対象となり得る。**)

運用指針変更による契約変更時の取り扱い

色塗り箇所が今回(令和4年6月)変更部分

| | ①法施行後に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約*を含む) | | ②法施行前に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約*を除く) | |
|-------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
| | 重要事項説明 | 契約締結時書面交付 | 重要事項説明 | 契約締結時書面交付 |
| 内容変更**を伴う契約変更 | 要(変更部分のみ) ※法令上の義務であることを明確化 | | 要(全部) ※法令上の義務であることを明確化 | |
| 更新契約(内容変更**がないもの) | 不要 | | 不要 | |
| 更新契約(内容変更**があるもの) | 要(全部→変更部分のみ) | | 要(全部) | |

1週間程度の十分な期間をおくことが望ましい→契約変更時の重要事項説明は、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

* 法施行前に締結された契約で、法施行後に全ての事項について重要事項説明を行ったことがあるものをいう

**賃貸住宅管理業法施行規則第31条(管理受託契約)及び第46条(特定賃貸借契約)各号に掲げる事項の変更をいう(形式的な変更を除く)

- ①法施行後に締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について(全部重説済の法施行前契約*を含む)
内容変更**を伴う契約変更時・更新時に、**変更のあった事項について重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。**
- ②法施行前に締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について(全部重説済の法施行前契約*を除く)
内容変更を伴う最初の契約変更時・更新時において、全ての事項について重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。**

施行日等

- 本件についてのパブリックコメントを3月17日まで実施。3月中に改正運用指針を公表し、**令和4年6月15日に施行。**
- 電話による重要事項説明を可能とする件については引き続き検討中。

賃貸住宅管理業法 運用指針の主な改正点(令和5年3月施行)

改正の背景

◆ I Tの更なる活用

- 管理受託契約にかかる定期報告の手法は、対面や電話による説明だけでなく、メールやアプリ等を用いて行うなど多様化してきている
- 口頭による定期報告書の説明に代えて、I Tを活用した内容確認や質疑等のやりとりが可能であることを明確化することにより、I Tの更なる活用を推進する必要がある

◆ コロナ禍の要請等を踏まえた選択肢の追加

- 重要事項の説明にあたっては、I Tの活用も可能としているものの、オーナーがI Tを使えない場合もあり、コロナ禍により対面によらない説明の要請が高まったことも相まって、管理業者、オーナーともに電話による説明のニーズがある

◆ 規制の合理化

- オーナーチェンジがあり新オーナーに重説を行う場合の取扱いについて、民法の地位承継の考え方(※)に合致していないとの指摘 等

(※) 特定賃貸借契約においては、賃貸借の目的物である建物の所有権が移転された場合、新たな所有者が賃貸人たる地位を承継し、契約関係は新たなオーナーに引き継がれる。

また、管理受託契約においては、委託者の地位承継にかかる特約がある場合、委託者の地位は第三者へ移転する。(特約がない場合、委託者の地位は第三者に当然には移転しない。)

改正ポイント

(1) 定期報告の説明方法の見直し

I Tを活用した説明を含め、説明の方法は問わないことを明確化、併せて賃貸人が内容を理解していることの確認要件を追加

(2) 重要事項の説明方法の見直し

変更契約における説明であって、以下の①～④の条件が満たされた場合に電話による重説が可能

- ①事前に重説書を送付、②オーナーから電話での説明依頼、③説明時にオーナーの手元に重説書があることを確認、④説明内容を理解できたことを説明後に確認

(3) オーナーチェンジがあった場合の新オーナーへの対応方法の合理化

民法の地位承継の考え方に合わせて合理化を図る一方で、オーナーに不利にならないよう、新オーナーに対して契約内容がわかる書類を交付することが望ましいものとする

(4) 更新回数の優遇措置に係る取扱いの見直し

新たに登録を受ける場合、通常は登録番号の括弧書きを1としているが、告示制度において登録を受けていた事業者で要件を満たす事業者に対し、優遇措置として括弧書きを2としている。このことについて、当該優遇措置の期限を設ける等の運用ルールを追加する。