

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。