

対話でわかる！ 民法改正のポイント

債権関係



第7回 ■ 敷金・原状回復

弁護士 小島 幸保

弁護士 ● 改正法では、身近であるにもかかわらず法律に規定が存在しなかったものが明文化されています。その一つが「敷金」です。

社 長 ● 敷金が法律に定められていなかったのは意外です。

弁護士 ● 敷金は、「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。」と定義されました。

社 長 ● 条文になると何だか難しいですね。

弁護士 ● 要は、賃料の不払いや賃貸人に対する損害賠償債務の担保として預けるお金、ということです。

社 長 ● 礼金はこれには当たらないのでしょうか。

弁護士 ● 礼金については、改正法にも定義はありません。一般に、契約時に「あいさつ」程度の意味合いで賃貸人に支払うものとして扱われており、債務を担保するものではないので、敷金とは別個のものになりますね。

社 長 ● 物件によっては敷金も高額となり、納めている敷金も資産の一つといえます。

弁護士 ● 賃借人の「敷金を返してもらう権利」も明確になり、賃貸人は、「賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき」又は「賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき」に返還する義務が発生します。

社 長 ● 退去時は原状回復の範囲でモメますよね。

弁護士 ● よくある問題ですね。賃貸借契約が終了すると、賃借人は物件の原状回復義務を負います。ただし、現行民法には、賃借人が「借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去できる」という規定があるだけで、義務の範囲については規定されていませんでした。

社 長 ● トラブルが多いのは、そのあたりが曖昧だからでしょうか。

弁護士 ● 改正法では、「賃借人は、賃貸物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃貸物の損耗並びに賃貸物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷

が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。」と決めました。

社 長 ● いわゆる通常損耗や経年劣化は原状回復義務の範囲には含まれない、ということですね？

弁護士 ● そうです。これまでの裁判例や国土交通省のガイドラインに沿った内容です。ただし、契約の当事者間で義務の範囲について特約を定めることができますので、特に事業用の物件では、契約時に契約書の内容を慎重に確認すべきでしょう。

社 長 ● 住居などの賃貸借の場合も、特約で定めれば、賃借人に広い原状回復義務を課すことができますか。

弁護士 ● 通常損耗などについても賃借人の負担とする特約は、改正法が定める賃借人の義務を加重するものとなります。そのため、消費者契約法10条の「不当条項」として無効となる可能性があるでしょう。

社 長 ● 賃借人は、原状回復をしないと敷金を返してもらえないのですか。

弁護士 ● 原状回復費用が高額になることもあり、賃貸人としては、原状回復が完了するまで保留にしたいと考えるため、原状回復の範囲について合意ができないと、賃借人は敷金をなかなか返してもらえません。これは現在の実務でも同じであり、契約終了時の取決めを明確にしておくことが必要ですね。例えば、賃貸人の立場からすると、契約終了日までに原状回復義務が履行されるよう定めること、また賃借人の立場からすると、原状回復に関する協議の期限を定めることなどが考えられます。

民法改正のポイント ~賃貸借契約~

【賃借人】 原状回復の範囲は規定ができたが、契約で変更可能。

→ 契約時に慎重にチェックを！

【賃貸人】 保証に関する改正に伴い、保証人の責任範囲を定める必要がある。

→ 契約書の改定が必要！