

# 賃貸住宅の基礎知識

—入居から原状回復まで—

## 契約の終了と退去手続き

—解約通知から建物の明け渡しまで—

村川 隆生 Murakawa Takao TM不動産トラブル研究所 代表

住宅業界・不動産業界で約30年勤務後、一般財団法人不動産適正取引推進機構勤務。2016年11月に退職し、現在、同機構 客員研究員。

借主が賃貸借契約を解約するときには、契約で定められた手続方法により行いますが、普通建物賃貸借契約(以下、普通借家契約)では、一般に、契約期間中に解約する場合の事前通知等を定めた「中途解約特約」がありますので、それに基づいて解約手続きを行います。なお定期建物賃貸借契約(以下、定期借家契約)については次を参照してください。

解約時の賃料精算等でトラブルになることもあります。解約通知から建物の明け渡しまでの手続き、注意点等について勉強します。

### 定期借家契約と契約の終了

定期借家契約は更新がありませんので、契約期間満了日をもって契約は終了します。1年以上の定期借家契約の場合、貸主は、期間満了の1年前から6カ月前までに、借主に対し、期間の満了により契約が終了することを通知しなければならず、通知を忘れていたときは、通知をした日から6カ月後に契約は終了します(借地借家法38条4項)。

また、居住用の場合、契約期間中に借主に転勤、療養、介護等の「やむを得ない」事情が生じたときには、特約の有無にかかわらず、借主は解約の申入れをすることができます。その場合、解約の申入れの日から1カ月後に契約は終了します(同5項)。これらに反する借主に不利な特約は無効になります。

しかし、借主が中途解約する場合において、「やむを得ない」事情がなく、かつ、中途解約特約がないときには、借主は解約することができませんので、借主には契約の残存期間の賃料支払義務が生じることに注意します。

### 普通借家契約の中途解約

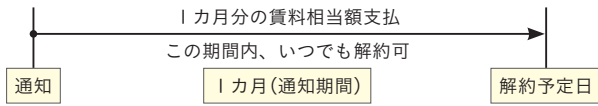
定期借家契約の借主は、法律で契約期間中に契約を解約できる解除(解約)権が付与されています(やむを得ない事情がある場合)が、普通借家契約の借主には、法律による解除権はありませんので、契約期間中に契約を解約できるか否かは、契約の内容によります。中途解約特約があるのが通常ですが、中途解約特約がない場合には契約期間中に契約を解約することはできませんので、借主の都合により契約期間中に契約を解約する場合、借主には契約の残存期間分の賃料支払義務が生じます。

#### ・中途解約特約の例

借主は、契約期間中であっても、貸主に対し、解約日の1カ月前までに書面により通知することにより、本契約を解約することができます\*1。また、解約申入れの日から1カ月分の賃料相当額を支払うことにより、解約申入れの日から1カ月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができます。

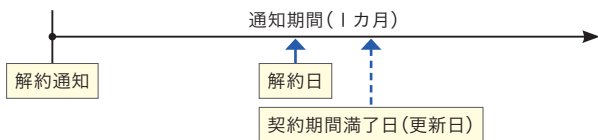
\*1 賃貸物件によっては、2カ月前通知としている契約書もあるので注意する。

解約通知を忘れていた場合、または、事情が生じて急に解約する場合には、特約に従い通知期間に相当する賃料相当金額(中途解約金)を支払うことにより解約することができます。



### ・更新日をまたぐ通知と更新料

更新をせずに期間満了日までに解約する場合において、解約通知を忘れて通知が遅れ、解約の通知をした日から1カ月後が更新日(契約期間満了日)をまたぐときに、更新料を請求されてトラブルになることがあります。



このケースの場合、通知期間が契約期間満了日をまたぐだけであり、更新はせずに契約期間満了日以前に解約するので、貸主に更新料特約に基づく更新料請求権は生ずる余地がなく、借主に更新料の支払義務はありません。

### ・解約通知の撤回

いったん、契約の解約通知をすると、貸主の同意がない限り、事情が変わったからと解約を撤回することはできないことに注意します(民法540条2項)。解約の通知を受けた貸主はすぐに次の借主の募集を開始します。賃貸物件の状況により貸主が撤回に応じることもありますので、撤回したいときは早めに相談してみます。

## 契約終了日と賃料精算

契約終了(建物明け渡し)日が月の途中である場合、賃料の精算を行います。当月賃料を前月

に前払いしている場合、契約終了日の翌日以降の賃料は日割り精算されて借主に返還されるのが原則です。しかし、月の途中で契約が終了した場合の賃料精算について特約があるときは、特約の定めに従い精算することになります\*2。特約には、月の途中での解約の場合、①解約日にかかわらず当月分全額を借主負担とするもの②14日までに解約の場合は日割精算とし、15日以降の日に解約の場合は当月分全額を借主負担として日割精算しないとしているものもあります。特約の内容に注意が必要です。

## 建物の明け渡し

建物の明け渡しを完了して契約が終了します。建物の明け渡しは契約時に預かった鍵をすべて返却して完了します。スペアキーを作成しているときは、借主の費用負担で作成したものであってもすべて引き渡しておく必要があります(貸主に費用の請求はできません)。

借主は、退去するときは明け渡しの前までにゴミ処理をして、入居中に付加した棚の造作物や自分で設置したエアコン等も撤去しておかなければなりません(借主の原状回復義務)。また、賃借した建物(部屋)はきれいな状態にして引き渡すことが必要ですので、拭き掃除、掃き掃除、油污の除去、入居中に付着した浴槽等の水垢を落とすなどの清掃をして引き渡します。国土交通省の「原状回復ガイドライン」は、建物の明け渡しに際し、借主には「通常の清掃」義務があることを示しています。この「通常の清掃」を行わずに明け渡したときには、特約の有無にかかわらず、借主には清掃(クリーニング)費用の負担義務が生じることに注意が必要です。

次回(最終回)3月号は、「借主の原状回復義務と費用負担」について勉強します。

\*2 特約は、原則として有効。