

賃借人の原状回復義務／ 敷金に関するルール

村川 隆生 Murakawa Takao

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 客員研究員／TM不動産トラブル研究所 代表

宅地建物取引士、一級建築士。2017年1月より現職。業界団体主催の法定研修会、県・市主催の消費者セミナー等で講演。著書に「わかりやすい！不動産トラブル解決のポイント」【売買編】【賃貸編】(住宅新報社、2013年)など。

1. 賃借人の原状回復義務

建物賃貸借において一番多い苦情・トラブル相談が、退去時の原状回復費用の負担に関するものです。賃貸借契約が終了した場合、賃借人には原状回復義務があり、賃借物を原状(元の状態)に戻して賃貸人に返還しなければならないと解されています。しかし、賃借人が原状回復義務を負うこと、賃借人の原状回復の範囲について、改正前民法*¹では文言上明確ではありませんでした。

■ 最高裁 平成17年12月16日判決

賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものであり、それゆえ、建物の賃貸借においては、借主が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。

判例は、通常使用による劣化・損耗は賃借人に原状回復義務がないことを判示しています。

■ 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」での原状回復の定義

原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(以下、ガイドライン)」*²は、賃借人の原状回復をこのように定義して、「賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損」は賃借人負担であるが、「賃借物の自然的な劣化、損耗等(経年変化＝自然損耗)及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)」は賃貸人負担である考え方を示しています。

消費生活センターをはじめとする相談窓口では、原状回復費用の負担をめぐるトラブル相談に対して、過去の裁判例やガイドラインの情報提供を行うとともに、ガイドラインの考え方に基づいて当事者間の費用負担の調整方法、解決方法等の助言・提案がなされています。

改正民法は、賃貸借が終了したときは、賃借人は原状回復義務を負うことおよび判例で示された賃借人負担となる原状回復の範囲の考え方、賃借人の原状回復の費用負担のあり方等の一般的な基準を示したガイドラインの考え方を法律上のルールとして明文化しました。

【改正民法621条】(賃借人の原状回復義務)

賃借人は、賃借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借物の損耗並びに賃借物の経年の変化を除く。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。

* 1 以下、本文中の改正後の民法は「改正民法」とし、改正前の民法を「改正前民法」、改正されなかった民法を「民法」、改正前の民法になかった条文は「新設」とする。

* 2 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」2011年8月再改訂
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

〈原状回復の3つのルール〉

- ①賃借人は賃貸借が終了したときは賃借中の損傷について原状回復義務を負うこと
- ②通常損耗、経年変化については原状回復義務を負わないこと
- ③賃借人に帰責事由がない損傷については原状回復義務を負わないこと

賃借人に原状回復義務が生じる損傷は、賃借人に故意・過失、善管注意義務違反等の「賃借人に責任がある損傷」であることが明確になりました。法改正前もこの基本ルールの中での対応がなされてきたのであり、新しいルールができたわけではありません。

改正の前後で大きく異なるのは、ガイドラインの考え方は賃借人の原状回復の一般的基準としての指針に過ぎなかったものが、その考え方が法律上の基準となったことです。ガイドラインの存在意義がさらに大きくなったといえます。

■「原状回復特約」の効力への影響

基本原則に反して賃借人に不利となる原状回復義務を特約として定めることはもちろん可能ですが、ガイドラインは、賃借人に特別の負担を課す特約は、①その必要性和合理的理由が存在すること、②賃借人が特約の内容を認識していること、③賃借人が義務負担の意思表示をしていることの3つの要件を満たしていなければ効力を争われることに注意すべきとしています。

改正民法において賃借人の原状回復義務の範囲を明確に規定したことで、その必要性和合理的理由が希薄と思われる原状回復特約は、特約としての効力の有効性のハードルがこれまで以上に高くなったと思われます。

2. 敷金の定義を明確化

改正民法は、改正前民法には規定のなかった

敷金の定義を定め、判例で確立されている敷金に関するルールを明文化しました。

【改正民法622条の2】

賃貸人は、敷金(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。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

- 一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。
 - 二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。
- 2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

賃貸借では、敷金のほか、「保証金」「権利金」「礼金」「建設協力金」などの名目で賃借人から賃貸人に金銭を差し入れることがあります。金銭の趣旨・内容がこの敷金の要件に該当するものであれば、保証金、権利金等の名目によらず、本条の適用を受けることとなります。

賃貸人の敷金返還債務の発生時期＝賃借人の敷金返還請求権の発生時期は、判例法理に基づき賃貸借が終了して賃貸物が賃借人から返還されたときであることを明文化しました。

また、賃借人は債務を敷金から充当することを賃貸人に請求できるかについて、判例に基づき賃借人からは債務を敷金から充当できないことを明文化しました。

〈文中の解説・意見は執筆者の個人的見解にとどまるものであることを了承ください。〉

*参考文献

筒井健夫、村松秀樹 編著「一問一答 民法(債権関係)改正」(商事法務、2018年)