

賃貸借 (2)

前稿に引き続き賃貸借について概説する。

改 正 法

(賃借人の原状回復義務)

第 6 2 1 条 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。

第 4 款 敷金

第 6 2 2 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、賃借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。

クリーニング特約

改正法 621 条は、賃貸借が終了したときは、賃借人はその現状を回復する義務を負うという原則を定めるとともに、原状回復義務に通常損耗を含まないとするものである。

法案審査において、この規定が任意規定であり、いわゆるクリーニング特約については、その規定の仕方によって認められる場合も認められる場合もあることが確認された。また、たんにクリーニング費用を負担する旨の特約は無効であることが明らかとなった。

実際の裁判例においても、クリーニング特約には様々なものがあり、特約が認められたものも認められなかったものもある。通常損耗補修特約については、「賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（通常損耗補修特約）が明確に合意されていることが必要である」（最判平成 17 年 12 月 16 日・集民 218 号 1239

頁)と判示された。また、「消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、……消費者契約法10条により無効となる」とした上で、この事案では「通常損耗等の補修費用として通常想定される額を大きく超えるものとはいえ」ず、無効であるとはいえないと判示された(最判平成23年3月24日・民集65巻2号903頁)。

クリーニング特約が有効であるためには、通常損耗が原状回復義務に含まれないことが原則である状況において、クリーニング費用を賃借人が負担することについて明確な合意があること、クリーニング費用が明示され、かつ、その額がクリーニング費用として高額に過ぎないことが必要であろう。

なお、賃貸住宅の原状回復については、賃貸人と賃借人との間で紛争が生じることが多いことから、国土交通省では、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(平成23年8月最終改訂)¹⁾」しているところであり、紛争を未然に防止するためには、このガイドラインを参考にすることが有効である。

更新料特約

法案審査では、判例を引用し、更新料は、期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と賃貸人との間で授受される金員であり、一般に賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価などの趣旨を含む複合的な性質を有するものであるとされた。そして、その要件や有効と認めるべき範囲等についての判例法理が存在しないことなどから、改正法では、更新料に係る規律を定めていないとされた。

この判例では、「更新料は、期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と賃貸人との間で授受される金員である。……更新料は、賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。……賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である。」と判示された(最判平成23年7月15日・民集65巻5号2269頁)。

更新料特約が有効であるためには、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人の合意があること、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎないことが必要であろう。

敷金の額と返還

改正法622条の2は、敷金を「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」と定義するとともに、敷金返還債務は、①明渡し完了したとき、又は、適法に賃借権を譲渡したときに発生しⁱⁱ⁾、②敷金の担保する範囲は賃貸借終了後明渡しまでの債務を含み、③明渡し敷金返還より先履行であることを規定

している。

法案審査において、敷金の額については、改正法に特段の規律は規定していないが、敷金に関する合意の目的、経緯、賃料その他の取引条件に照らして過大な場合には、公序良俗に反し無効となり得ることが確認された。

営業用店舗では賃借人が内装をし、そのまま賃借権を譲渡する場合に、賃貸人が敷金を返還せず、賃借権の譲受人（新賃借人）が敷金を承継するという取引があるが、改正法 622 条の 2 は任意規定であり、この規定と異なる特約を締結することは可能であることが確認された。また、取引慣行により、敷金を承継させる黙示の合意があったと認定され、賃借権が譲渡されたときに、敷金が譲受人（新賃借人）に承継されると判断されることもあるとされた。

解約予告期間

建物賃貸借契約の解約予告期間は、賃貸人からの解約については、借地借家法 27 条ⁱⁱⁱの規定により、6 か月以上となる。賃借人からの解約については、借地借家法の規定はなく、自由に設定できるが、合意がない場合は、民法 617 条 1 項^{iv}の規定が適用され、3 か月となる。解約予告期間を長くすると、賃借人にとって不利となる。

法案審査において、解約予告期間については検討しておらず、改正法案に規定もないことが確認された。

なお、6 か月の解約予告期間について、「民法 617 条は任意規定であるから、特約により当事者間で 3 か月より長い期間を定めた場合であっても、賃借人の負担において不当に多額の違約金を得させる結果になるなど公序良俗に違反するなどの特段の事情のない限り、（6 か月の解約予告期間の）上記特約は有効である」との裁判例がある（東京地判平成 22 年 3 月 26 日・RETI0 82 号 174-175）。

その他

法案審査において、不動産賃貸借の媒介を行う宅地建物取引業者に対し、国土交通省としても改正内容の周知徹底に努める旨の答弁があった。

（大野 淳）

ⁱ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

ⁱⁱ 土地賃借権が賃貸人の承諾を得て旧賃借人から新賃借人に移転された場合であっても、敷金に関する敷金交付者の権利義務関係は、敷金交付者において賃貸人との間で敷金をもって新賃借人の債務の担保とすることを約し又は新賃借人に対して敷金返還請求権を譲渡するなど特段の事情のない限り、新賃借人に承継されない。（最判昭和 53 年 12 月 22 日・民集 32-9 1768 頁）

ⁱⁱⁱ 第 27 条 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。

2 前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

^{iv} 第 617 条 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

- 一 土地の賃貸借 一年
- 二 建物の賃貸借 三箇月
- 三 動産及び貸席の賃貸借 一日