

# 対話でわかる! 民法改正のポイント 債権関係



弁護士 小島 幸保

## 第7回 ■ 敷金・原状回復

- 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、賃借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。」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、ということですよね？
- 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ることができますか。
- 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!

## Communication

\* 平成30年度大阪教室・神戸教室 申込み受付中 \*

### 実力派を目指すあなたのための——。納税協会の「総務管理者養成講座」

詳しくは各納税協会のホームページ  <https://www.nouzeikyokai.or.jp/seminar/> をクリック!

#### 講義コース 『大阪教室 夜間コース』

開催日時 前期 4月3日(火)~7月10日(火)  
後期 8月1日(水)~11月6日(火)  
※前・後期開催中、4通りでのコース選択(各27日間)が可能です。  
(18:30~20:30、計54時間)

会場 納税協会連合会 研修センター  
(大阪市中央区谷町1-5-4 近畿税理士会館大同生命ビル10階)

#### 『神戸教室 夜間コース』

開催日時 4月4日(水)~7月12日(木)のうち27日間  
(18:30~20:30、計54時間)

会場 神戸納税協会 研修室  
(神戸市中央区中山手通3-12-6)

通信コース・e-通信コース・通信セレクト・e-通信セレクト 常時受け付けています。

履修科目 ①総務実務 ②経理実務 ③源泉徴収事務  
④社会保険事務 ⑤労働保険事務 ⑥労務管理事務

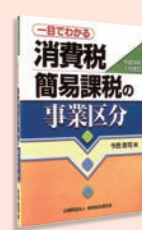
受講料 (消費税込)	講義コース(大阪・神戸教室)(納税協会会員)	65,880円
	// (一般)	76,680円
	通信コース・e-通信コース(納税協会会員)	52,920円
	// (一般)	63,720円
	通信セレクト・e-通信セレクト(納税協会会員)	10,800円(※)
	// (一般)	12,960円(※)

※ ①~⑥の1科目についての受講料です。  
通信セレクト・e-通信セレクトでは、1回につき、1~3科目までお申込みいただけます。



公益財団法人 納税協会連合会 事業部  
〒540-0008 大阪市中央区大手前1-5-33 (納税協会ビル6階)  
TEL 06-6937-5115 FAX 06-6937-5502

新刊書のご案内



### 平成30年1月改訂 一目でわかる 消費税簡易課税の事業区分

日本標準産業分類の体系に沿って、簡易課税制度の事業区分が一目でわかるように整理・解説。  
消費税率引上げに伴う軽減税率制度に関する資料類の追加のほか、リバースチャージ方式の取扱いや高額特定資産取得時の取扱い等の最新情報も収録。

今西敦司 編 ■B5判232頁/定価:本体 1,800円+税

### フローチャートでよくわかる! 社会保険・労働保険 事務手続の基礎の基礎

従業員の募集採用から離職に至るまでの制度と手続など基本的な内容を、要点、書式、手続窓口などの項目に分け、統一的なフローチャートや効果的な図表等を用いて、簡潔・明瞭に解説。

特定社会保険労務士 五十嵐芳樹 著 ■B5判132頁/定価:本体 1,400円+税



### Q&A 相続空き家の特例と 居住用財産の 3,000万円特別控除

「相続空き家の特例」「居住用財産の特別控除」「軽減税率の特例」について、130問のQ&A(図解付き)を掲載し、これらの特例に関する実務で迷いがちなポイントを詳しく解説。

税理士 大久保昭佳 著 ■A5判348頁/定価:本体 2,600円+税

◆お求めはお近くの納税協会へ