

●弁護士（元高等検察庁検事）
愛知学院大学法科大学院特任教授
國田 武二郎（堀松出身）

東京地検、名古屋地検、横浜地検、岡山地検、福井地検等で捜査・公判検事として財政・経済事犯、公安・労働事犯、選挙事犯、暴力事犯、風紀・麻薬事犯、外国人犯罪、少年犯罪、交通事犯など数多くの事件を担当。仙台高等検察庁検事として若手検事の指導育成にもあたる。平成15年6月、愛知県弁護士会に弁護士登録。あすなる法律事務所という名称で法律事務所を開設し、弁護士として活動。また、愛知学院大学法科大学院特任教授として法科大学院で教鞭を取っている。平成20年から愛知・三重両県の産業保険推進センター産業保健相談員、年金記録確認愛知地方第三者委員に就任、その他、愛知県警察学校で講師。

法相 法律 談

借地・借家を巡る諸問題(その6)

Q1: 敷金・保証金とはどのような性質の金銭ですか。

A: 敷金とは、借主の賃料支払債務その他の債務を担保する目的で、賃貸借が終了し借主が賃借物（借家）を返還したときに借主に賃料債務その他の債務不履行があればそれを差し引いた残額を、不履行がなければ全額を借主に返還する約定のもとに借主から家主に交付される金銭です。

保証金という名称が使用されていても、その目的が右記の趣旨である限り、保証金もまた敷金としての性質を有していることとなります。その意味で通常のアパート・マンションの賃貸借においては、敷金と保証金は同じ性質のものと考えて良いと思われます。もっとも、敷金とは別立てで賃料に比較して著しく多額の保証金が授受され、建物の建設資金の一部に充てられるようなケースでは、いわゆる建設協力金として金銭消費貸借（貸金）の性質を有するものと考えられます。

さらに、敷金・保証金の返還にあたって一定額が控除される旨があらかじめ当事者間で合意されているケース（いわゆる敷引き特約があるケース）では、敷金・

保証金は、賃借権設定の対価としての権利金的な性質ないしは賃料の前払的な性質をも併せもつたものと考えられることになりましょう。

また、賃貸借契約の締結にあたり、敷金・保証金とは別に「礼金」名目で返還を前提としない取り切りの金員が徴求されるケースがありますが、これも一種の権利金ないしは賃料の前払的な性質をもつたものと捉えることができるでしょう。

Q2: 敷金・保証金の返還にあたって一定額を償却（控除）する旨のいわゆる敷引特約は有効ですか。

A: 当事者間で合意すれば原則として敷引金を控除できると考えられますが、事案によっては控除できない場合もあります。いわゆる敷引特約も実際の契約においては約定の仕方は様々で、①賃貸借終了時に終了原因のいかに問わず一定金額を償却するもの、②賃貸借契約がその期間途中で終了した場合のみ一定額を償却するもの、③期間満了による終了時の償却は低額とし、中途終了の場合の償却をより高額に定めるもの、などがあります。この点、最高裁判所は、「敷引金は個々

の契約毎に様々な性質を有するものである」として事案毎の敷引金の性質や当事者らの合理的意思解釈により控除できるか否かが決まると判断し、阪神淡路大震災において建物が滅失して賃貸借が終了した事案では、災害により当事者が予期しない時期に終了した場合にまで敷引金を返還しないと合意が成立しておらず、敷引特約を適用できないと判断しております。このことから、「事案毎の敷引金の性質や当事者の合理的意思解釈による」という判断枠組みは、①～③のいずれのケースにもあてはまると考えられません。

Q3：私は賃貸マンションに住んでいますが、引越をすることになり、部屋の明渡しを済ませた上で家主に対して入居の際に預けていた敷金30万円の返還を求めました。ところが家主から、カーペット、壁紙（クロス）の貼替え、畳の表替え、室内の清掃等の原状回復費用（修繕費用）として45万円かかると言われ、逆に敷金との差額15万円を追加請求されています。この15万円は支払わなければならないでしょうか。また、敷金は返ってこないのでしょうか。

A：この事例では、カーペット、壁紙（クロス）の貼替え、畳の表替え、室内の清掃等の費用を請求されているということですが、これらの費用を借主が負担しな

ければならないか否かは、その損耗・汚損が通常の使用によって生ずることが予想されるようなものか否か、によって結論が異なってきます。損耗・汚損が通常の使用をしていても生ずる程度の軽微な損耗・汚損であれば、借主がその修繕費用を負担する必要はありません。したがって、その場合には家主の追加請求に必ずする必要はなく、敷金30万円全額の返還を請求できます。その理由ですが、通常賃貸借契約書には、退去の際には物件を原状に回復した上で明け渡さなければならぬ、という趣旨の条項が入っています。そこで家主は、この条項に基づいて本事例のような室内の修繕等にかかる費用を原状回復費用（修繕費用）として敷金から差し引いたり、敷金を超過する場合には超過した部分の金額を追加請求してくる場合があるのです。この場合、賃貸借契約書に書かれている「原状回復」という言葉の意味が問題となりますが、特別の約定がない限り、入居した場合と全く同一の状態に戻すことまでは必要でなく、年数の経過によって生じたり、通常の用法に従って使用していた場合に生じるような損耗・汚損は、そのままの状態で明け渡せばよいと考えられています。なぜなら、そもそも賃貸借というのは、物件を借主に使用させることが前提となっており、家主はその対価として家賃を受け取っているわけですから、通常の使用によって生じる損耗・汚損は本来家賃

でカバーされるべきものだからです。また、年数の経過によって生じる自然損耗なども、これは家主が入居するしないにかかわらず生じるものですから、これを元の状態に戻す費用を借主が負担しなければならぬとするのは不合理だからです。他方、借主は、物件をその用法に従って使用収益する義務を負っていますから、借主が故意又は過失により通常の用法に伴って生ずる程度を超える重大な損耗・汚損を生じさせた場合には、借主の方でその修繕費用を負担しなければなりません。

このような考え方は、多くの判例でも認められています。また、国土交通省が平成16年2月に出している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」においても、①建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（年数の経過）、及び、②賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）についての修繕費用は家主が負担すべきとの考え方が示されています。そして、借主が負担すべき「原状回復」の内容については、「賃借人の住居、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等を復旧すること」と定義づけられています。