



賃貸物件の 入居・退去にまつわる トラブルQ&A

オフィスや借上社宅の入居・退去時には、トラブルに遭遇することが多いものです。そうしたトラブルの予防策や解決法について、Q&Aで解説します。

弁護士

大和田 準

敷金・保証金に まつわるトラブル

Q コロナ禍で在宅勤務が進んだこともあり、オフィスの縮小を検討しています。移転先から提示された賃貸借契約書では敷金ではなく保証金の差入れが求められているのですが、保証金と敷金は何が違うのでしょうか。

A 法的には、「保証金」という名目であつても、直ちに敷金とその意味が異なってくるものではありません。大切なのは、契約書のなかで「敷金」や「保証金」についてどのような規定が置かれているのかよく確認することです。特に「敷引き」や「償却」に関する規定が置かれているときは、「敷金」「保証金」の全部または一部が返金されない

ことを意味するため、よく理解したうえで契約を締結しましょう。

◆敷金・保証金の基礎知識

賃貸借契約とは、賃貸人が賃借人に一定の物を使用・収益させ、その対価として賃借人が賃料を支払うとともに、契約終了時にはその物を返還することを内容とする契約です。

そして、賃貸人は、賃借人が賃料や共益費、原状回復費用などの賃貸借に基づいて生じる金銭債務を将来履行しなくなる可能性に備えて、一定額の金銭をあらかじめ預託させることがあります。この預託される金銭が一般に「敷金」と呼ばれます（民法622条の2第1項）。

敷金は、賃貸借に基づいて生じる金銭債務を担保することが目的であるため、賃貸借が終了し賃借物が返還された後に、賃借人に金銭債務がなければ、全額が返還されるのが原則です。

ただし、特に建物の賃貸借契約では、賃貸人が建物の原状回復を実施し、その費用を敷金から差し引いて賃借人には敷金の残額を返還することが多いと思われます。

◆敷金と保証金の違いとは？

金銭の名目が「保証金」であつ

ても、直ちに敷金と意味が異なるものではありません。

先に述べた民法622条の2第1項は、「いかなる名目によるかを問わず」賃貸借に基づいて発生する金銭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「敷金」と定義しています。つまり、「保証金」の名目であっても、賃貸借に基づいて発生する金銭債務を担保する目的で賃借人が賃借人に交付する金銭であれば、その意味は法的には敷金と同じこととなります。

「敷金」「保証金」という名目にとられず、契約書にどのような規定が置かれているのかをよく確認して、その内容を理解することが大切です。

◆「敷引き」「償却」とは？

「敷引き」「償却」とは、敷金の預託時または返還時に、預託された敷金のうち契約で定めた一定額を賃貸人が取得することをいい、いわゆる「礼金」とほぼ同じ意味を有することが多いと思われます。つまり、「敷引き」や「償却」は、預託した敷金や保証金のうち、契約書で定められた一定額が返金されないことを意味します。

契約書に敷引きや償却に関する

条項がないかよく確認し、条項があるときはその内容をよく理解したうえで契約を締結しましょう。

敷金と保証会社

Q 当社は地方の支店に転勤する従業員の負担を軽減するために、支店の近くでアパートを借り上げて社宅とすることを決めました。候補となる物件を探したところ、「敷金なし・保証会社必須」という条件の物件がありました。敷金が不要であれば初期費用を抑えられるため魅力的な条件に思えますが、注意すべき点はありますか。

A 敷金は、賃料等の未払いが生じない限り、その全部または一部が原状回復費用の支払いに充てられることが多いと思われます。敷金がない場合、賃借人は、退去時に原状回復費用を現実

に支出しなければならぬため、原状回復費用の額によっては、移転にあわせて想定外の支出を迫られる可能性があります。

また、保証会社の利用が必須である場合、賃借人には保証料の負担が生じます。保証料は、たとえ

原状回復費用が発生しなかったときであっても基本的に返金されません。今回のケースでは、賃借人は、敷金があつて保証会社の利用が必須でない賃貸借に比べて、保証料の負担が加わるうえ、退去時に原状回復費用の現実の支出を強いられかねず、トータルの支出や退去前後の一时的な支出が高額になる可能性があります。

◆敷金がない物件の注意点

敷金がない場合、賃借人は、退去時に原状回復費用を現実に支出しなければなりません。賃借人は、建物の移転費用だけでなく現状回復費用で想定外の支出を迫られる可能性があります。

◆保証会社の役割

賃借人は、保証会社と賃借人の間で、賃借人が賃料等の賃貸借に基づいて発生する金銭債務の履行を怠ったときに、保証会社が賃借人に代わってその債務を履行することを約する一方で、賃借人が保証料を支払うことを約する保証契約を締結させることがあります。

この保証契約は、敷金と同様に、賃借人の金銭債務を担保する役割を担います。

もつとも、保証会社が賃借人に代わってその債務を履行したとき

は、保証会社は、保証料とは別に、履行した債務の求償も賃借人に請求します。賃借人が支払った保証料は、賃料等の不払いや原状回復費用が発生してもしなくても、基本的に返金されません。

つまり、このケースでは、賃借人は、退去時の原状回復費用に加えて保証料を負担しなければならぬため、退去時までのトータル

の支出は、敷金が必要で保証会社が不要である場合に比べて基本的に高額になります。

◆社宅に特有の留意点

社宅は、自社所有のほか、会社が賃借人から物件を借り上げたうえで、従業員にその物件を又貸し（転貸）する形式をとることもしばしばあります。

この場合、賃借人に対して賃料支払義務や原状回復義務を負うのはあくまでも会社であり、従業員が会社に社宅費を支払わない場合でも、会社は賃借人に賃料を支払わなければなりません。

従業員が会社を通さず賃借人に賃料を直接支払う運用にしても、法的には、従業員が不払いを起こせば、会社が賃借人に賃料を支払わなければなりません。

なお、従業員による賃料・社宅

費の不払いを防止するために、給料から控除（天引き）する場合には、会社は従業員代表者との間で賃金控除に関する協定を締結しなければなりません（労働基準法24条1項）。

注意すべき賃貸借契約書の条項

Q 賃貸借契約を締結する際、契約書のどの条項をチェックすればよいのかわかりません。特に、どのような条項に注意すべきですか。

A 更新の可否・条件と原状回復の範囲には特に注意が必要です。

◆更新の可否・条件

建物の賃貸借契約は、更新の可否の観点から、(i)普通賃貸借（借家）契約、(ii)定期賃貸借（借家）契約の2種類に分けられます。

普通賃貸借契約は、賃借人から要求すれば、原則として、契約期間が満了しても契約を更新することができま

ん（借地借家法28条）。

そのため、賃貸人から契約の終了を求める場合には、「正当の事由」を補完する事情として、立退料を提案されることもしばしばあります。

他方で、定期賃貸借契約は、書面による締結などの一定の条件の下で、契約の更新がないこととし、契約期間満了時に必ず終了となる契約です（借地借家法38条1項）。賃借人は、契約を継続したいときであっても、法的には更新を求めることはできないため、賃貸人の合意のうえで契約を締結し直す（再契約する）必要があります。

賃借人からすれば、普通賃貸借契約のほうが一般的に有利ですが、近時、特に都心のオフィスを中心に定期賃貸借契約が増えてきているとされます。

定期賃貸借契約の場合には、更新が求められないというデメリットとその他の条件をよく比較衡量して、契約を締結すべきかどうか慎重に検討することが大切です。

◆原状回復の範囲（原則）

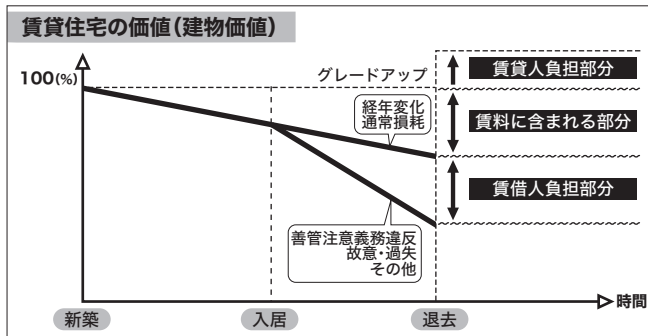
原状回復とは、賃借人が賃借物を受け取った後に生じた損傷を、賃貸借契約終了時に、賃借物を受け取った時の状態に回復すること

をいい、賃借物に附属させた物を取去する義務（取去義務）と併せて、原則として賃借人の義務とされます（民法621条）。

ただし、①賃借人の責めによる損傷（同条ただし書）、②通常の使用および収益によって生じた賃借物の損傷ならびに賃借物の経年変化（同条本文かつこ書）は、原則として原状回復義務の範囲外とされます（図参照）。

もともと、どのような損傷や変化が①や②にあたるのかという点は法律上明確にはなっていない

■建物の損耗等について



国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」より

ん。この点は、国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版・平成23年8月）が、妥当と考えられる一般的な基準を公表しており参考になります。

都道府県などが、紛争を防止するための条例やガイドラインを定めていることもあります。

もともとガイドラインも近時の裁判例や取引等の実務を考慮した一般的な基準にとどまり、具体的な事案における結論は最終的にはケースバイケースです。トラブルに相談する際は、弁護士等の専門家に相談することが推奨されます。

◆原状回復の範囲に関する特約の有効性

原状回復の範囲については、当事者間で民法の原則と異なる特約をすることも可能です。したがって、契約時には特約の有無をよく確認する必要があります。

ただし、判例および前記国土交通省のガイドラインによれば、特に居住用の物件で賃借人が消費者である場合、通常損耗や経年変化に対する修繕義務を賃借人に負担させる特約は、その必要性や客観的合理的理由などが存在しなければ、「消費者の利益を一方的に害する

もの」（消費者契約法10条）として無効とされる可能性があると考えられます。

実務上、特約はエアコンの清掃費用やルームクリーニング費用などに費目を限定したり、金額を具体的に定めたりしたうえで契約書に明記されている場合が多いと思われます。

他方で、事業用物件の場合、このような消費者保護の理念は妥当しないとされ、通常損耗や経年変化についても当然に原状回復の範囲に含むとする契約が実務上少なくありません。

特に事業用物件の賃貸借契約を締結する場合、原状回復の範囲がどのように定められているのか、よく確認する必要があります。

原状回復費用にまつわるトラブル

Q 現在、賃借中のオフィスの賃貸借契約について、解約を申し出たところ、賃貸人から賃借人が指定する業者による原状回復を求められました。その費用が想像していたよりも高額なので、減額を請求することはできないでしょうか。

A

賃貸人が現状回復の施工業者を指定する契約になっている場合でも、その費用の減額を求めて交渉することは可能です。他の施工業者から相見積もりを取得し、その業者で現状回復を行なうことや、その業者と同等額にて施工してほしい、などと交渉する方法はあるでしょう。

もつとも、一律に妥当とされる現状回復費用の相場は存在しないため、賃貸人が交渉に応じず敷金を充当した場合、賃貸人が提示した費用と賃借人が妥当と考える費用の差額について、賠償を請求することは困難な場合が多いと考えられます。

◆現状回復費用の妥当性

賃貸人が施工業者を指定する契約になっている場合、賃借人からみて施工費用が高額に過ぎ納得できないという場面もしばしば存在します。

もつとも、現状回復費用は、用いる資材の品質や工程のグレードの程度、施工時の物価などによって変動するため、一律に妥当な金額を法的に定めることは困難とされています。

実務では、賃借人が他の施工業者から相見積もりを取得したうえ

で、賃貸人ではなく賃借人が指定する業者により現状回復を行なうことの承諾や、賃貸人が指定する業者で施工するのであれば賃借人が指定する業者と同等額にて実施してほしい、などと交渉することがしばしばあります。

もつとも、賃貸人は、施工品質を担保すべき点や、仮に賃貸人が提示した現状回復費用を賃借人が承諾しなくても、敷金を現状回復費用に充当すれば提示した費用を回収できる（賃借人がこれを争おうとすれば訴訟をするほかない）点から、このような交渉に応じないことも多いと思われます。

そのため、他社から相見積もりをとって現状回復費用の減額交渉を試みることを検討する一方で、想定よりも高額の現状回復費用を請求される可能性があることを念頭に置いて今後の資金繰りを考える必要があります。



立退料にまつわるトラブル

Q

「建物を建て替えたいので退去してほしい」「立退料は200万円支払う」と賃貸人に言われました。退去すること自

体は構いませんが、立退料の額に不満があります。立退料の増額を請求することはできますか。

A

立退料の増額を求めて交渉することは可能ですが、退去の前後を問わず、賃借人から訴訟を提起して増額を求めることはできません。立退料の額に不満があるときは、建物を退去せず賃借を続ける必要があります。

賃借人は、賃貸人から退去を求めて提訴されてから、訴訟のなかで増額を求めることになります。

◆立退料とは

立退料とは、「建物の賃貸人が建物の明渡し条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対してする財産上の給付」をいいます（借地借家法28条）。

賃貸人は普通賃貸借契約では「正当の事由」がなければ賃貸借の更新を拒絶できないため、「正当の事由」を補完する事情として、立退料の支払いを提案することがあります。立退料は、退去の条件・引換として賃借人から提案するものですので、退去前の交渉段階では賃借人から増額を求めることが可能です。

しかし、合意に至らないときに、賃借人からその支払いや増額を求

めて訴訟を提起することはできません。

賃借人は、立退料の額に不満があり合意に至らないときは、基本的に賃貸借の終了に応じずに賃借を続けるという対応をとる必要があります。

◆立退料の算定方法

賃借人が立退料の額に納得できず賃借を続けた場合、賃貸人が賃借人に建物を明け渡させるには、賃貸人は、賃貸借の更新を拒絶したと主張して、明渡しを求めて提訴するほかありません。

この場合、賃借人は、妥当と考える立退料の支払いを条件・引換とするのであれば明け渡すと反論し、妥当な立退料の額を争うことになります。

立退料は、訴訟では、裁判所が選任する不動産鑑定士などの専門家が妥当な額を算定します。

おおむね①借家権価格、②立退きに伴う補償（引越費用や営業補償など）、③開発利益（建替えによって拡大される賃貸人の収益）の分配、などの諸要素を総合考慮して算定されます。ただし、立退料の額について法律には特に規定がなく、最終的には具体的な事案に応じて個別に算定されます。●

おおむね じゅん 東京弁護士会所属。2017年、馬場・澤田法律事務所入所。労働事件を中心に、企業・個人を問わず日常的な法律相談から訴訟などの紛争解決手続きまで幅広く取り扱う。