

3 敷金、保証金、 礼金、権利金等

弁護士 北村 幸裕

Q3-1 敷金

マンションを借りようとしたところ、敷金を請求されました。敷金とは何ですか。

A3-1

敷金は、不動産の賃貸借契約を締結するとき、借主から貸主に交付される金員で、未払賃料や原状回復費用等、借主が不動産を明け渡すまでに発生する借主の債務を担保するものです。

借主が不動産を明け渡すと、借主の債務を清算して、残額が返金されます。

解説

1 敷金の定義

建物賃貸借における敷金につき、最高裁判所は、「賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのあるべき一切の債権を担保し、賃貸借終了後、家屋明渡がなされた時において、それまでに生じた右の一切の被担保債権を控除しなお残額があることを条件として、その残額につき敷金返還請求権が発生するもの」と定義している(最判昭和48年2月2日民集27巻1号80頁)。

このように、敷金は、貸主にとっては、借主の債務を担保する機能を有している。また、敷金返還請求権は、目的物が明け渡されて初めて発生するものとされ、目的物の明渡しと敷金の返還は同時履行の関係にない(明渡しが先履行)とするのが上記最高裁判決からの帰結である。

2 敷金が担保する原状回復費用の範囲

居住用の建物賃貸借における敷金が担保する原状回復費用の範囲は、最高裁判例(最判平成17年12月16日判例タ1200号127頁)等を参考にして、国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)が参考になる¹。このガイドラインによると、賃借人は、特約のない限り、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・毀損のあった場

合に、原状回復費用を負担しなければならない。この現状回復費用が敷金から差し引かれることになる。

例えば、畳の変色、フローリングの色落ち、壁等の画鋏・ピンの穴、全体的なハウスクリーニング等に要する費用は借主が復旧すべきとはいえないことから、敷金によって担保されない。一方、床・壁の落書き等に代表される故意による損傷、重量物の掲示のためのねじ穴等で下地ボードの貼り替えが必要なもの等は、借主が復旧すべきものであることから、敷金によって担保される範囲に含まれるといえる。

3 敷引特約

関西や福岡等の一定の地域では、賃貸借契約締結時に敷金の一部を返還しないとする特約(敷引特約)が締結されることがあるが、借主が消費者である場合、消費者契約法10条との関係でその有効性が争われている。

この問題につき、最高裁は、「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」としつつ、月額賃料9万6000円、敷金40万円のうち控除額が契約経過年数により18万円から34万円、礼金なし、2年更新で1月分賃料相当額の更新料発生という事案で、敷引特約を有効と判断した(最判平成23年3月24日判タ1356号81頁)。

Q3-2 保証金

当社の事務所として使用するため、貸しビル業者からオフィスビルを賃借しようとしたところ、保証金の5割は賃貸借契約が終了しても返還されないとの条項がありました。契約期間は10年ですが、2年で解約した場合も5割は返還されないのでしょうか。

A3-2

事業者間での契約であるため、原則として、この特約は有効であり、途中解約した場合であっても返還されないと考えられます。

解説

このような保証金を返還しない約定(以下、「不返還特約」という。)は、賃貸借契約が終了した場合、

新規テナントの募集費用、貸室修繕、模様替えの費用、空室期間中の賃料収入の填補等、賃貸人の経済的負担を回避するため定められる。また、借主側の事情によって、短期間で契約が終了することを抑制のためという違約金的な意味合いも含まれている。

このような特約は、当事者の自由な意思に基づいてなされているのであるから、原則として有効と考えられるが、短期間で賃貸借契約が終了した場合に、高額の保証金を控除されることが不当といえる場合には、その有効性が問題となる余地がある。

そのため、ビル全体としての空室の危険性の程度、借主の事業の永続性等の事情を考慮して、各場合に適した契約条項を作成することが望ましい。

例えば、契約終了までの期間が長くなるほど控除額を低額にする条項、賃貸借の終了事由毎に控除額を区別する等の条項等、できるだけ明確な条項となるように貸主と交渉すべきである。

Q3-3 礼金・権利金

賃貸借契約を締結する際、礼金や権利金というお金が請求される場合がありますが、これらのお金はどういうものですか。

A3-3

一般的に、礼金とは、賃貸借契約を締結する際に、借主が貸主に対して支払う謝礼、権利金とは、不動産の賃貸借契約を締結する時点で借主から貸主に対して交付される金員をいうとされています。いずれも貸主が返還を要しない金員ですが、その性質については必ずしも明確ではありません。

また、その有効性についても、礼金を支払う約束を無効とする下級審判決があり（東京地判平成23年2月24日公刊物未登載）議論がなされています。

解説

礼金・権利金ともに法的性質は不明確であり、学説上は大きく分けて、①営業または営業上の利益（造作・のれん等）の対価とする説、②賃料の一部前払いとする説、③借地・借家権そのものの対価とする説、④場所的利益に対する対価とする説、⑤賃借権に譲渡性を付与した対価とする説がある²。

いかなる性質を有しているかは、契約書の解釈によって確定される。有効性について議論がなされていることからすると、礼金・権利金の条項を定める場合は、契約書の記載からその法的性質が明らかになるようにしておき、有効性に疑義が生じないように注意す

べきと考える。

Q3-4 更新料・更新事務手数料

マンションを借りる際、契約期間が満了した後も引き続き借りる場合には、更新料や更新事務手数料が必要になると説明されました。更新料・更新事務手数料とは何ですか。

A3-4

いずれも、賃貸借契約の更新の際に借主から貸主に対して交付される金員で、一般的に賃貸人が返還を要しないものをいうとされています。このうち、契約更新時の事務費用を更新事務手数料といいます。

これらの費用については、借主と貸主で合意しておかなければ貸主は請求できません。一般には、契約締結時にその内容を定めます。

解説

1 更新料

更新料条項に関しては、借主が消費者である場合、消費者契約法10条との関係でその有効性が争われている。

近時の最高裁判決は、更新料の法的性質につき、「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」とし、一年更新で、更新料を賃料の2カ月分とする賃貸借契約に一義的かつ具体的に記載された更新料条項の有効性につき、「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特段の事情がない限り」有効であると判断した（最判平成23年7月15日裁判所HP）。

2 更新事務手数料

一方、更新事務手数料条項については、下級審判例ではあるが、無効としたものがある（京都地判平成23年10月25日公刊物未登載）。同判決の理由では、①賃貸借契約の合意更新に関する費用は、民法559条本文、558条によれば当事者が等分に負担すべきところ、当該特約によって借主は民法の規定による場合の数倍ないし十倍以上の金額を負担することになること、②更新事務手数料を借主負担とする約定が一般化しているとは解されないこと、③貸主が実際に要した事務費の2分の1を借主に求償できること等の事情が挙げられていた。

今後の判例の集積が待たれるところである。

- 1 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)
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/honbun.pdf>
- 2 星野英一『借地・借家法』(法律学全集 26) (有斐閣 昭和 44 年 12 月発行) 270 頁参照。

<参考文献>

- 幾代通ほか『新版注釈民法(15)債権(6)』(有斐閣 増補版 平成8年発行)
- 稲本洋之助ほか『コンメンタール借地借家法』(日本評論社 第3版 平成22年発行)
- 池田浩一「敷金・保証金・権利金」遠藤浩ほか『現在契約法体系第3巻不動産の賃貸借・売買契約』(有斐閣 昭和58年発行)
- 中田眞之助『ビル賃貸借の法律』(ぎょうせい 昭和61年10月発行)
- 波川満ほか『現代裁判法体系③[借地借家]』(新日本法規出版 平成11年発行)
- 京都敷金・保証金弁護士『Q&A資金・保証金トラブル』(ぎょうせい 改訂版 平成22年発行)