



司法書士がお答えします

Answer

司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)

那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

敷金はどのくらい戻ってくるか (前編)

Question

このたび分譲マンションを購入したので、今住んでいるアパートから引越す予定です。アパートを借りる時に差し入れた敷金を引越費用に充てようと思っっています。いつ、どのくらい戻ってくるのでしょうか。

Answer

1 敷金とは

アパートを借りる際の賃貸借契約の時には、敷金、礼金を支払うのが一般的です。敷金は、賃借人(借りた人)が賃貸人(貸す人)に対して、契約の不履行があった時に備えて預け入れのお金で、契約が終了すれば返還されることが予定されています。これに対して、礼金は一種の契約金のようなもので、返還はされません。契約の不履行とは、例えば、家賃の未払いがあった場合や、アパートを壊してしまった場合に、賃貸人は敷金から未払家賃や弁償に充てることができるということです。また、契約上、賃借人は契約が終了したときには原状に回復して返す

義務があるので、退去時に、原状回復の費用を支払わなければなりません。通常は、退去の時に賃貸人が敷金から原状回復の費用を引いて賃借人に返還します。したがって、退去と同時に敷金を返還してもらえらることも考えられますが、判例では、「敷金を返還するまでは明け渡さない」とすると、建物の価格と敷金の金額があまりにも違いすぎ賃借人に酷であるとして、明け渡しと敷金返還は同時履行の關係にはないと判断されています。通常は、契約終了時からそれから少し経って返還されています。なお、敷金の範囲で原状回復の費用が足りない場合は、逆に賃借人から賃貸人に不足分を支払うこととなります。

ところで、最近、敷金・礼金ゼロという賃貸物件を目にします。確かに、引越すにはお金がかかるので、借りる方からすると出費が抑えられるのでありがたいのですが、原状回復の費用も不要ということではありません。全く原状回復費用がかからないということはあまりありませんので、退去するときには費用が発生する可能性も頭に入れておいてください。

2 原状回復義務

さて、このように賃借人に原状回復義務があるということは、敷金がいくら戻ってくるかは、原状回復をどこまでするかの問題となります。アパートの一部を壊してしまったときには、もちろん弁償(損害賠償)をしなければなりません。原状回復義務は損害賠償義務とは別で、賃借人が設置した物を取り除く義務のことをいいます。したがって、古くなった物を新品に交換したり、新品に近い状態にまで戻して返還する義務まではありません。時間が経つことによる経年劣化や、通常の使用方法による自然劣化は賃料収入でカバーされるべきであると考えられているからです。では、どこまでが通常の使用方法による劣化といえるのでしょうか。同じ使用方法でも、建物の仕様や環境によって劣化の度合いが異なるので、一概にはいえません。しかし、敷金返還のトラブルを防止するための参考として、国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下、「ガイドライン」)を出しています。次回では、このガイドラインと裁判例から具体例を紹介していきたいと思っ