

法律知識 No.34



弁護士 大橋 征平

総務課 主幹
(所属：福島県弁護士会)

日常生活の中で起こる可能性のある様々な事例に対して、法律に基づいた対応策を紹介します。

Q

賃貸借契約をしていたマンションから退去したが、部屋を汚していないのに、敷金が返還されず困っている

〈今回の事例〉

平成25年4月、私は不動産会社とマンション1室を月10万円で借りる賃貸借契約を締結し、敷金として40万円支払いました。契約書では、敷金のうち15万円は、部屋を明け渡す際に家賃の未納などの債務がある場合、その分の金額を差し引いた残額を返還すること、また残りの25万円は、賃借人が通常の使用をした場合や経年により自然に生じた損耗を修繕するために充てるもので、部屋を明け渡す際に、敷金から一律に定額を差し引かれることになっていました。

そして平成31年3月、私は賃貸借契約を終了し、部屋を明け渡しました。部屋はきれいに使っていて、目立った汚れなどは無かったのですが、不動産会社から畳交換・襖張り替え費用などで合計15万円かかり、返還できる敷金は無いとの通知がありました。通常の使用により生じた損耗を敷金から差し引くことはもとより、最初から損耗にかかる費用を一律に定額で差し引く契約はおかしいと思います。不動産会社に渡した敷金40万円の返還を求めることはできないでしょうか？



不動産会社

畳交換などの費用に15万円、通常の損耗の修繕費に25万円かかり、敷金を全額充てるので、返還できる敷金はありません。



相談者

通常の使用で生じた損耗の修繕費用を敷金から充てるのはおかしい。特に汚したわけではないので敷金を返してほしい。

A

敷金とは、賃貸借契約に際して、将来発生する可能性がある賃借人の債務（賃料未払いなど）を担保するために、あらかじめ賃借人から賃貸人に支払われるもので、契約が終了した際に、その債務額を差し引いた額が無利息で賃借人に返還されます。

裁判所では、建物の賃貸借契約においては、建物・設備などの自然的な劣化・損耗（経年変化）や賃借人の通常の使用により生じる損耗分は、賃料に含まれるとしています。例えば、特に破損が無いにもかかわらず次の入居者のために行う畳の交換費用などです。

一方、賃借人の故意・過失などによる損耗は、賃借人が賃料とは別に負担すべきものとされており、敷金から差し引かれます。例えば、賃借人の不注意で雨が吹き込んだことにより変

色した畳の交換費用などです。今回、畳の交換などに敷金から15万円差し引かれていますが、**部屋の汚れが経年変化や通常の使用によるものであれば、敷金から費用を差し引くことはできません。**今回の事例では、相談者は不動産会社に敷金15万円について返還を請求できます。

次に、部屋を明け渡す際に一律で差し引かれる25万円についてですが、今回の事例のように、**通常の損耗の修繕に充てる金額を定額で定め、敷金から差し引く特約については、その金額が高額過ぎるなどの事情が無い限り、裁判所は適法だとしています。**裁判所では、1か月の賃料の3.5倍程度でも高額過ぎるとはしていません。契約書をよく読み、このような特約がある賃貸借契約かどうかを事前によく確認する必要があります。