

4月1日から 不動産賃貸契約のルールが見直されました

●通常損耗は借り手に原状回復義務なし

不動産賃貸の契約終了時に、借り手が貸主に物件を返還する際、旧民法では、原状回復の範囲について明文化された規定がなかったことから、トラブル発生時には、判例の積み重ねによって法的な解決が図られてきました。

改正民法では、これまでの判例の考え方に基づき、原状回復義務の範囲等について、「借り手に原状回復義務があるとしたうえで、通常の使用によって生じた損耗（通常損耗）や経年変化については、借り手の原状回復義務の範囲ではない」ということが明文化されました。

通常損耗・経年変化に当たる例と当たらない例は、図表1のとおりです。

また、貸主と借り手が合意すれば、賃貸借契約において、「通常損耗や経年変化の場合についても借り手が原状回復の義務を負う」という「補修特約」を設けることが認められます。

「補修特約」によって現状回復義務の範囲を明確に定めておくことで、後日のトラブル防止になります。

図表1

通常損耗・経年変化に 当たる例	通常損耗・経年変化に 当たらない例
◎家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡・テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） ◎壁等の画びょう、ピン等の穴（下地ボードの張替えが不要な程度のもの） ◎鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） ◎地震で破損したガラス	◎引っ越し作業で生じた引っかきキズ ◎壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので下地ボードの張替えが必要な程度のもの） ◎たばこのヤニ、臭い ◎落書き等故意による毀損・飼育ペットによる柱等のキズ・臭い ◎日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備等の毀損

国土交通省住宅局発行「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）より抜粋

●「敷金」は原則として返還する

契約時に借り手が貸主に支払った敷金についても旧民法では明文規定がありませんでしたが、改正民法では、敷金について「保証金などその名称にかかわらず、借り手が家賃の不払いに備えて担保として貸主に交付する金銭」と明確にされました。

つまり、不動産賃貸の契約終了後には、貸主は敷金を返還しなければなりませんが、以下の費用等については敷金から差し引くことができます。

◎借り手の未払いの家賃 ◎損害賠償金

◎原状回復費用（補修特約の有無・内容で額が変わります。）

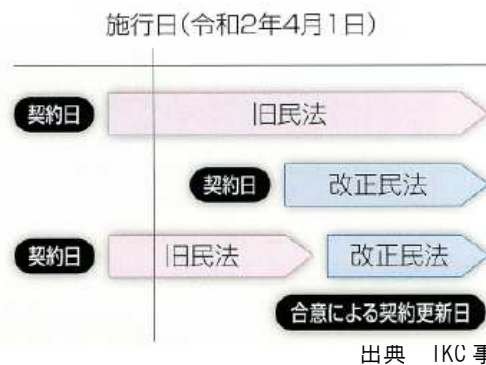
借り手に家賃の未払いがあるときは、敷金から未払額を充当できるため、貸主にとって、敷金は非常に重要です。

●新ルールはいつから適用されるのか？

施行日（令和2年4月1日）前に締結された契約には旧民法が適用され、施行日以後に締結された契約には改正民法が適用されます。

また、施行日後、借り手と貸主の合意によって契約を更新した場合は、改正民法が適用されます。（図表2）

図表2 改正民法の適用はいつから？



ベイヒルズ税理士法人では、相続税を始めとする資産税に関して、ご相談を承っております。経験・知識豊富な専任スタッフが、資産税に関するあらゆることに対応させていただきます。どうぞお気軽にお問い合わせください。
横浜駅前相続サポートセンター 0120-045-513