



## 建物賃貸借における留意点

令和3年12月21日

弁護士 平山 浩一郎

E-mail/ hirayama\_k@clo.gr.jp

### 第1 はじめに

建物賃貸借契約は、皆さまにとって最も身近な契約の一つかと思います。一度はアパートを借りた経験をお持ちの方もおられるでしょうし、お勤めの会社がビルの一室を借りている場合もあると思います。貸主、借主双方にとって生活の基盤であることも多く、紛争に発展することも少なくありません。

以下では、建物賃貸借について筆者が過去に受けたご相談やご依頼を受けた事件などの中から、実務上留意すべきと考えられる、①定期建物賃貸借契約の要件、②貸主の修繕義務の範囲、そして③借主の原状回復義務の範囲の3点について、解説いたします。

### 第2 それ、本当に定期建物賃貸借契約ですか？～契約書とは別個の書面～

「定期」建物賃貸借契約を締結している方がおられましたら、お手元の契約書類をご確認ください。

契約書とは別に、「期間満了で賃貸借は終了する」旨が記載された書面を作成されていますでしょうか。なければ、その契約は、契約書の表題が定期建物賃貸借契約書であっても、普通建物賃貸借契約ということになります。

#### 【解説】

契約で定めた期間の満了により、更新されることなく終了させることができる建物賃貸借契約を、定期建物賃貸借契約といいます（借地借家法38条）。

定期建物賃貸借契約が成立するためには、貸主が、借主となる人に対し、事前に「期間満了で賃貸借は終了する」旨を記載した書面を交付して説明しなければなりません（借地借家法38条3項、同4項施行により電子化が認められます。）。このような書面を交付しての説明について、かつては、契約書を交付して説明すれば足りるとする下級審裁判例もありました。しかし、最高裁は、「期間満了で賃貸借は終了する」旨を記載した書面は、契約書とは別個独立の書面であることを要すると判断しました（最判平成24年9月13日民集66巻9号3263頁）。

したがって、定期建物賃貸借契約書が作成されただけで、「期間満了で賃貸借は終了する」旨を記載した書面が作成されていなければ、契約書の表題が定期建物賃貸借契約書であっても、契約の内容としては普通建物賃貸借契約ということになります。

「期間満了で賃貸借は終了する」旨を記載した書面が作成されていない事例に遭遇することがまありますが、普通建物賃貸借契約の場合、借主は期間満了により当然に退去しなければならないわけではなく、期間満了による終了が認められるためには、正当事由という少々ハードルが高い要件が必要となります。

なお、定期建物賃貸借契約が有効に締結された場合、貸主は、借主に対し、原則として、期間満了の1年前から6か月前までの期間中に、期間満了による賃貸借終了の通知をしなければ、賃貸借終了を借主に対抗できませんので（借地借家法38条6項）、貸主にとってはこの点も注意が必要です。

### 第3 老朽化した建物、貸主に修繕義務ある？

借主の使用収益が具体的にどの程度妨げられているか、家賃の額に照らして修繕費が多額といえないかなどの個別具体的な事情によって判断されることとなります。

#### 【解説】

民法では、貸主は、賃貸物の「使用収益に必要な」修繕をする義務を負うとされています（民法606条1項本文）。これを反対解釈すれば、たとえ建物に破損や障害が生じたとしても、その程度が借主の使用収益を妨げるものでない限り、貸主は修繕義務を負わないといえそうです。

また、借主の責めに帰すべき事由によって修繕が必要になった場合も貸主は修繕義務を負いません（民法606条1項ただし書）。

それでは、借主の責めに帰すべき事由がない場合、借主の修繕義務についてはどのように考えればよいのでしょうか。これについては、借主の使用収益が妨げられているか否かに関し、賃料その他の契約条件のもとであるべきものとして契約の内容に取り込まれた建物の性状を基準として判断するのが相当とした下級審裁判例（東京地判平成25年2月25日）や、家賃の額に象徴される建物の資本的価値と、欠陥によって借主が被る不便の程度との衡量によって決せられるとした下級審裁判例（東京高判昭和56年2月12日）があり、参考になります。これらの下級審裁判例に照らすと、借主の使用収益が具体的にどの程度妨げられているか、家賃の額に照らして修繕費が多額といえないかなどの個別具体的な事情によって、修繕義務の有無が判断されることになるといえます。

老朽化した建物の場合、貸主が借主から耐震補強工事を要求されることがままありますが、借主が現に特段の不便なく利用しており、かつ家賃が高額といえないようなときであれば、貸主が耐震補強工事による修繕義務を法的に負う可能性は低いと考えられます（東京地判平成 25 年 2 月 25 日）。貸主としては、近い将来、建物を建て替えて、敷地を含む不動産全体の有効利用を計画しているケースも多いかと思えます。老朽化した建物には耐震性能に問題がある場合が多いと考えられるところ、耐震性能の不足はその程度によっては正当事由を基礎付ける事実となり得ますので、正当事由の有無の見通しなどを事前に把握しておくためにも、借主から耐震補強工事を要求されるようなことがあれば、早めに弁護士に相談されることをお勧めいたします。

#### 第 4 借主の原状回復義務の範囲は？～通常損耗補修特約の有効性～

民法では、借主は、通常の使用収益によって生じた損傷や経年変化については、原状回復義務を負わないとされています。

借主が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に明記されているなど、通常損耗補修特約が明確に合意されている場合は、借主は原状回復義務を負いますが、個人が居住用建物を借りているときは、現実に要する補修費用の額や、借主が明渡しにあたって行った清掃の程度によっては、原状回復義務の全部または一部を負わない可能性があります。

##### 【解説】

借主は、建物の引渡しを受けた後に生じた損傷がある場合、建物賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負います。ただし、ここにいう「損傷」は、通常の使用収益によって生じた損傷や経年変化を除きますし、借主の責めに帰することができない事由によるものであるときも除かれます（民法 621 条）。

このように、借主の原状回復義務とは、建物の引渡しを受けた時の状態に完全に戻すことを意味しない場合があります。借主が通常の使用収益によって生じた損傷や経年変化、例えば畳やクロスの経年による変色等は、原状回復義務の対象外です。

しかし、貸主としては、新しい借主を探すにあたっては、専門業者によるハウスクリーニングに要した費用は、返還する敷金から差し引きたいところです。

それでは、建物賃貸借契約の条項の中に、畳やクロスの経年による変色も通常損耗の範囲内であるとして、「借主は、建物を明け渡すときは、専門業者によるハウスクリーニング代を負担する。」などといった特約を入れた場合、このような通常損耗補修特約は有効でしょうか。

通常損耗修補特約の有効性について、最高裁は、借主が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に明記されているなど、通常損耗修補特約が明確に合意されている場合は有効と判断しました（最高裁平成17年12月16日集民218号1239頁）。

賃貸借契約書の条項自体に明記されている場合でも、個人が居住用建物を借りているときであれば、消費者契約法10条に反し無効ではないかが問題となります。これについては、賃貸借契約書の条項自体に、契約終了時にハウスクリーニング費用2万5000円（消費税別途）を借主が貸主に支払う旨の記載がある事案で、ハウスクリーニング費用が月額賃料5万6000円の半額以下であることなどを考慮して有効と判断した下級審裁判例（東京地判平成21年9月18日）がある一方で、借主が契約締結（月額賃料10万5000円）時に、室内全体のクリーニング費用は借主の負担である旨の説明を受けた事案で、通常損耗修補特約について、専門業者によるハウスクリーニング費用の全額を当然に借主に請求できる旨を定めたものと解するのは相当ではなく、借主が明渡しに際して行うべき建物の清掃が不十分な場合に、それを補う限度での専門業者によるハウスクリーニング費用を借主が負担すべきものを定めた規定と解し、実際にかかったハウスクリーニング費用4万2000円の半分である2万1000円の限度で借主が負担するとした下級審裁判例（東京地判平成23年1月20日）があります。

これらの下級審裁判例に照らすと、「借主は、建物を明け渡すときは、専門業者によるハウスクリーニング代を負担する。」などといった特約がある場合でも、現実には要したハウスクリーニング代が高額である場合や、借主が明渡しにあたって行った建物内の清掃の程度によっては、借主がハウスクリーニング代の全部または一部を負担すべき義務がない可能性があるといえます。

以上

当事務所では、主として名刺交換をさせていただいた方を対象とし、有用な法律情報等をお知らせすべく定期的にメールマガジンを発行させていただいております。また、バックナンバーは[こちら](#)に掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

本稿は一般的な情報を提供するもので、リーガルアドバイスを目的とするものではありません。本稿記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所の見解ではありません。個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、弁護士の適切なアドバイスを求めていただく必要がございます。お問い合わせ等ございましたら、執筆担当者までご遠慮なくご連絡くださいますよう、お願いいたします。

【配信停止・お問い合わせについて】

今後、本メールマガジンの配信又は配信停止をご希望の方、メールアドレスの変更その他お問い合わせがございましたら、大変お手数ではございますが、下記メールアドレスまでご連絡ください。

([clo\\_mlstop@clo.gr.jp](mailto:clo_mlstop@clo.gr.jp))