

宅地建物取引士 建物賃貸借  
2020 年度宅建士試験をふりかえる

(見出し)

建物賃貸借

(質問)

敷金の返還のタイミングは？

(回答)

建物明渡後に返還すればよい

(記事内容)

**勝手に動物を飼うとどうなるの？**

賃借人は賃借物を善良な管理者の注意をもって保管しなければならず、それを使用収益する際には、契約または賃借物の性質によって定まる用法を遵守しなければなりません。用法遵守義務に違反した場合は、債務不履行責任を負います。したがって、契約でペット飼育禁止の特約があるにもかかわらず、勝手に禁止されている動物を飼うと、債務不履行として損害賠償や契約解除の責任を負うことがあります。

**修繕が必要な場合は通知が必要？**

賃貸物件が修繕を必要とするときには、賃借人は、賃貸人がすでにそれを知っている場合を除き、遅滞なくこれを賃貸人に通知しなければなりません。これは、賃貸人の賃貸物件に対する権利の保護を図ったものです。また、賃貸人が賃貸物件の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人はこれを拒むことができません。修繕は、賃貸人にとって義務であると同時に権利でもあるので、賃借人には修繕を受忍する義務があります。受忍義務に違反した場合は契約解除の理由となることがあります。

## 賃借人は賃貸物件を原状回復する義務を負う？

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、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（原状回復）。ただし、その損傷が賃借人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は原状回復義務を負いません。

賃貸管理実務では、国土交通省が定めた原状回復に関するガイドラインにしたがって賃貸借契約が締結されることが普通です。そこでは、経年変化と通常損耗による原状回復義務は賃貸人が負うことになっています。

## 敷金の返還があるまで賃貸物件に居座れるの？

敷金返還請求権は、賃貸借契約終了時ではなく、契約が終了し、賃借人が賃貸物件を明渡した時に発生します。したがって、賃借人の明渡債務が先履行の関係になり、敷金返還請求権をもって明渡しにつき同時履行の抗弁とすることはできません。

## 賃料を払えないときは、賃借人から敷金で相殺できるの？

敷金返還請求権は契約が終了して明渡しが完了した後に発生するので、契約期間中に、賃借人が、「敷金2カ月分を預けているから、最後の2カ月間は賃料を払いません。」というように、賃料債務との相殺を主張することはできません。また、敷金による充当を請求することもできません。

## 預けた敷金は全額返還されるの？

契約が終了して明渡しが完了すると、賃借人は敷金の返還を請求することができます。その際、未払いの賃料等、賃貸人に対して敷金により担保される債務を賃借人が負担している場合、敷金はこの債務に当然に充当され、敷金の返還請求権は充当された残額についてのみ発生します。相殺のように、賃貸人が改めて敷金充当の意思表示を必要としません。また、賃借人が、自らの未払いの賃料に敷金を充当する旨を主張することはできません。

## 敷引特約は無効になるの？

消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付されたいわゆる敷引特約（明渡しの時に賃借人の債務のいかんにかかわらず一定の額を控除する合意）は、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる損耗や経年により自然に生ずる損耗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およ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ときは、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、無効となります。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】建物の賃貸借契約が期間満了により終了した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、賃貸借契約は、令和2年7月1日付けで締結され、原状回復義務について特段の合意はないものとする。(2020年度問4)

- 1 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、通常の使用及び収益によって生じた損耗も含めてその損傷を原状に復する義務を負う。
- 2 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、賃借人の帰責事由の有無にかかわらず、その損傷を原状に復する義務を負う。
- 3 賃借人から敷金の返還請求を受けた賃貸人は、賃貸物の返還を受けるまでは、これを拒むことができる。
- 4 賃借人は、未払賃料債務がある場合、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てるよう請求することができる。

正解:3

- 1× 通常の使用及び収益によって生じた損耗は含みません。
- 2× 賃借人の原状回復義務は、その帰責事由の有無にかかわります。
- 3○ 問題文のとおりです。
- 4× 賃借人の側から、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することはできません。