

鑑定評価の発注先の担当の方と雑談をしていると、最近、よく敷金の返還について話題となるのでこの場をお借りしていくつかの点について、触れてみたいと思います。

1. 原状回復費用の控除

賃借していたアパートから退去する時に、部屋が毀損したとか、部屋をクリーニングするなどの名目で、入居時に預託した敷金の中から原状回復費用を控除するかどうかを巡って、家主とアパートの住人との間でトラブルが発生することがあるようです。そのような争いを未然に防止し或いは迅速かつ公平に解決するために、国土交通省により「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が公表されています。

2. 家主の経済的破綻

建物の建築費や賃貸物件の購入代金は、金融機関から融資を受けるのが一般的ですが、不動産賃貸市況が悪化してその返済が滞った場合、物件を処分して借入金を清算することになります。任意売却であれば、物件の新所有者に敷金返還債務が承継されるので、法律的には、賃借人の敷金は保護されます。しかし、現実問題として新所有者も経済的に破綻する危険がないわけではありません。

3. 競売によるオーナーチェンジ

物件が競売された場合、敷金の返還債務に関する法律関係は複雑です。既に平成16年4月1日から施行されている新制度によれば、民法395条の短期賃貸借制度は廃止され、その代わりに明渡猶予制度が創設されました。この改正に関する一部の公表された記事を読むと、この改正により、賃借人は、競売物件の買受人から立退きを迫られることがある、敷金が返還されない、という大きなリスクを抱えることになるといえます。但し、若干の補足説明が必要かと思われます。

法律施行日前に設定されている賃借権には、それが施行日以後に更新された場合も含めて、引き続き旧法が適用されます。

旧法が適用される場合において、競売の手続き中に賃貸借期間が満了したときは、差押えの処分禁止効により更新を抵当権者に対抗できないとするのが判例なので、引渡命令の対象になることに異論はありません。

旧法が適用される場合において、対抗力を備えた短期賃借権は、その期間内に限り買受人に対抗できますが、賃借権設定後3年が経過していれば、原則として、買受人に借地借家法28条の正当事由が認められると解釈されています。

新法が適用されるとしても、投資目的の買受人であれば、正常な賃借人には立退きを要求するとは限りません。また、買受人が賃借人との争いを回避すべく、敷金相当額を控除した金額で応札していれば、退去時の交渉次第では、敷金が返還されるかもしれません。

新法が適用される場合、買受人によっては、借家人に対して立退かないのなら敷金を入れて新規の賃貸借契約を締結すべきことを主張する者も出てくるかもしれません。入居時に預託した敷金は、現実に回収できるかどうかは別として、法的には旧家主に請求できます。

4. その他の事項

保証金の金額が大きい場合における敷金とそれ以外の部分の区分の判定、家主が経済的に破綻した場合、或いは、賃料債権が家主の債権者に差押えられた場合に、賃借人は敷金で賃料債務を相殺することができるかという問題もあるようです。

担保執行法制の改正法が公布された頃に、賃貸を仲介する宅建業者の重要事項説明義務の程度(抵当権が存在するという説明だけで足りるのか、具体的なリスクまで説明を要するのか)、説明を受けずに不測の損害を受けた賃借人からの仲介業者に対する損害賠償請求の可否、などが話題になったことがありましたが、私の知る限りでは、宅建業法の改正、不動産業界での重説に関する統一的指針の公表などは、今のところないようです。また、鑑定実務においては、競売不動産の評価を別とすれば、大きな影響はないと思われますが、私としては、諸先生方の意見をお伺いしたいところです。

今後は、建物の賃貸借契約に際しては、賃借人が賃貸人を選別する目がより厳しくなり、敷金・保証金の値引き交渉が厳しくなるということを予想する人もいます。

以上