

**「初心者向け！
居住支援の基礎講座」**

賃貸借契約とは

2024年12月11日

弁護士 河野優子



今日のお話

- 賃貸借契約とは
- 賃貸借契約における保証人について
- 賃貸借契約が終了するとき

賃貸借契約とは

賃貸借契約においてよく聞く「賃料」「敷金」「礼金」「更新料」「原状回復費用」とはそれぞれどういうもの？

1 賃貸借契約の定義 民法601条

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約すること

賃貸借契約とは

2 敷金 民法622条の2第1項

いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう

敷金を返還しなければならないとき

1号：賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき

2号：賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき

賃貸借契約とは

3 礼金

- 法律上、規定はない
- 一般的には、賃借人から賃貸人に対する謝礼の意味で使われることが多いと思われる
- 敷金とは性格が異なるため、明渡時に返還することは予定されていない

賃貸借契約とは

4 更新料について

- 賃貸借契約の更新がなされる場合に、賃借人から賃貸人に対して契約更新の対価として支払われる金銭のこと
- 賃貸借契約に更新料の定めが無ければ支払い義務はない
- 更新料が高額過ぎると判断される場合には、特約自体無効となる可能性がある

賃貸借契約とは

5 賃借人の原状回復義務 民法621条

「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。以下この条において同じ。）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う。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、この限りでない」

賃貸借契約における保証人について

「保証人」と「緊急連絡先」の違いは？

保証人とは

民法447条

1項 「保証債務は、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるすべてのものを包含する」

賃貸借契約における保証人について

保証人とは

民法465条の2 個人根保証契約の保証人の責任等

1項 「一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（...）であって保証人が法人でないもの（...）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う」

2項 「個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない」

→2020年4月1日以降の賃貸借契約により生じる債務の保証については極度額を定めない場合、保証契約は無効になる。この極度額は書面に記載する必要がある

賃貸借契約における保証人について

「緊急連絡先」

- ・ 責任の有無については、契約書の記載の確認が必要。
- ・ 単に借主に何か起きたときの連絡先となっているだけの場合を指すことが多く、通常、緊急連絡先になったことだけでは、何らかの法的義務を負うことはない。
- ・ 賃貸借契約書の記載（保証人を兼ねた記載となっていないか、何らかの契約上の義務を生じさせる記載となっていないか）に注意。

賃貸借契約が終了するとき

例

- ・ 賃貸人および賃借人双方の合意による場合
- ・ 当事者の一方の債務不履行により他方が解除を求めた場合
※賃借人に対する解除の際、信頼関係が破壊されているといえることが必要
- ・ 賃貸借契約の更新拒絶が認められる場合
※更新拒絶の「正当事由」が認められる必要（賃貸人及び賃借人がそれぞれ建物の使用を必要としている事情、賃貸借契約の従前の経過、建物の利用状況、現況など、諸事情を総合考慮して判断される。立ち退き料を支払うことは、正当事由を補完する一要素）