

市報こがねい 令和2年5月15日号掲載

# 賃貸借契約に関する民法の

## ルールが変わりました

2020年4月1日から民法が改正され、賃貸借契約に関するルールの見直しが図られました。

### 事例 1

賃貸アパートを退去することになったが、大家さんから日焼けしたクロスの張替費用を求められた。クロスの張替費用まで負担することに納得できない。

### アドバイス

賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は賃借物を原状に戻して返還しなければならないと解されています。また、この原状回復義務の範囲について、一般に、通常損耗及び経年変化はその対象に含まれていないと解されています。しかしこれらのルールは改正前の民法の文言上は明確ではありませんでした。**改正後の民法**では賃借人は、賃借物は、賃借物を受け取った後に生じた損傷について現状回復義務を負うこと、しかし、通常損耗や経年変化については原状回復義務を負わないことを明記しました。

### 事例 2

家を借りた際に「保証金」という名目で賃料債務等の担保として金銭を差し入れた。賃貸借契約が終了し、家を退去したが、賃料の未払い等はないのに、大家さんは差し入れた金銭を返してくれない。

### アドバイス

敷金とは、賃貸借に基づいて賃借人が負うことになる金銭債務を担保するため、賃借人が賃貸人に交付する金銭のことです。**改正前の民法**には、敷金の定義敷金返還請求権の発生時期について規定はありませんでした。**改正後の民法**では、これまでの実務に従い、敷金を「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名目で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義しました。

その上で、判例に従い、賃貸借契約が終了して賃借物が返還された時点で敷金返還債務が生じること、その額は、受領した敷金の額からそれまでに生じた金銭債務の額を控除した額であることなどルールを明確化しています。この他にも賃貸借契約に関して変更になったルールがありますので詳しくは消費生活相談室までお問い合わせください。

消費者ホットライン ☎ 188 (いやや!)

困ったとき 不安に思ったときは 一人で悩まず まず電話!

小金井市消費生活相談室

☎ 042-384-4999 (直通)