

所属弁護士  
崎根 大希



## 1 はじめに

今回は、日常生活における身近なトラブルとして、**敷金返還に関するトラブル**を紹介したいと思います。

そもそも、敷金とは、民法上、「**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**」のことをいいます（**民法622条の2第1項**）。

そして、賃貸借が終了したときには、賃貸人は、賃借人に対し、受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならないとされています。

すなわち、賃貸借契約終了時に未払賃料がある場合には、賃貸人は、敷金から未払賃料分を控除し、残りは賃借人へ返還することになります。

## 2 原状回復義務について

**賃借人は、賃貸借契約終了時に借りた物を原状に回復して賃貸人に返還する義務を負います（民法621条）。**

敷金との関係で言いますと、賃貸人としては、原状回復費用を敷金から控除することを主張してきます。ここで、原状回復費用の金額がトラブルの元になることがあります。

原状回復について、賃借人は、原則として、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（いわゆる「通常損耗」）については原状回復義務を負いません。

したがって、賃借人の原状回復義務は、**通常損耗も補修するという旨の特約がない限りは、賃借人の使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧する範囲で認められることとなります。**

もっとも、原状回復については、賃貸借契約の際に具体的に定められていることがほとんどですので、しっかり内容を確認してから契約するようにしましょう。

## 3 敷引特約について

**敷金のうち、一定の割合については返還しない旨を当初から定めておく合意を敷引特約**といえます。

関西圏の方ではよく見られるこの敷引特約ですが、敷金を返還しないとする合意は果たして有効なのでしょうか。

この点、敷引特約は、**その建物に生ずる通常損耗等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及びその額等に照らし、敷引金の額が高額にすぎると評価すべきものである場合には、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の特段の事情のない限り、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条により無効であると解されています。**

すなわち、様々な事情を考慮し、敷引金が高額であるといえる場合には、敷引特約は無効になる可能性があるということです。

無効になるか否かは物件や契約内容によって異なるため、一概には言えませんが、原状回復義務の場合と同様に、少なくとも、契約の際に定められている類のもので、契約書をよく読み、内容をよく理解したうえで契約をすることにより、後からトラブルになることを防ぐことができます。



〒732-0052  
広島県広島市東区光町1丁目12番16号 広島ビル6階  
TEL:082-258-5101/FAX:082-258-5102  
https://www.hiroshima-ekimae-law.jp

ごあいさつ

代表弁護士  
下西 祥平



広島駅前法律事務所レターの第11号を発売させていただきました。

弊事務所はまだまだ若い事務所ですが、競争力の源泉である人の力を伸ばすために下関の地で「**事務所合宿**」を行いました。下関は、コロナ前に私が本を執筆した際、巖流島で撮影をしたり、インタビューを受けた思い出の土地です。

今年の事務所合宿のテーマは各弁護士「**マーケティング戦略**」でした。当日は、各々が今後自分の強みとして発展させていきたい分野を市場に広めるため、どのようなアクションプランをとるのかについて、具体的に議論しました。今後とも個々人の成長を促し、皆様へのサービスの品質向上に努めて参ります。

事務所合宿の様子は「**事務局Column**」をご覧ください。私の家族も参加させていただき、事務所全体の親睦の輪を強固にすることが出来たと思います。

さて、本号では改正に向けて動きがある「**区分所有法**」について二井弁護士がコラムを執筆しております。また「**敷金返還トラブル**」について崎根弁護士がコラムを執筆しております。是非ご参照ください。

また、本号より、「**皆様からのアンケート**」をお願いしております。ご感想やご質問についてコメントを頂ければ幸いです。

### INDEX

- COLUMN 区分所有法改正について  
・・・二井弁護士
- COLUMN 敷金返還トラブルについて  
・・・崎根弁護士
- 事務局Column  
「第2回事務所合宿について」

## 事務局 Column

### 第2回 事務所合宿～下関へ

10月13日と14日に弊事務所の事務所合宿を行いました。今回は2回目の合宿で、多数決により下関で開催することになりました。

一日目はホテル「海峽ビューしものせき」の会議室をお借りして、約4時間の会議をしました。いつもとは違った環境で、法律以外のことも実践的に学ぶ時間になりました。

その後は同ホテルで懇親会（夕食）でした。下関まで来たらやはりふぐということで、美味しい「ふぐ」を頂きました。ご家族も参加して下さり、とても賑やかな時間を過ごしました。事務所合宿では自由時間もあり、各自楽しい時間を過ごしたようです。感想をご紹介します。



事務所会議では、それぞれの弁護士が自らの興味や目標に基づいて市場分析をし、どういった専門性を持って弁護活動をしていくか、発表・分析しあいました。時間をとって具体的な分析をしてみることで、漠然としていた長期的な目標がハッキリと定まり、それに向けて逆算をすることで短期的な目標も明確になりました。  
所属弁護士 有本 慎

二日目に清水さんの運転で、唐戸市場へ行き美味しいお寿司をいただきました。念願の元乃隅神社へも行くことができました。絶景を堪能して幸せな時間となりました。 飯田

「**関門トンネル人道**」へ行きました。全長780メートルある歩行者用の海底トンネルだそうです。山口県と福岡県を繋ぐ関門海峡を歩いて往復するという、興味深い体験が出来ました。 伊藤





COLUMN

# 区分所有法制の改正について



所属弁護士  
二井 柳至

## 1 区分所有法制の改正の経緯

この度、マンション管理等に関する区分所有法制が改正される方向で進んでいます。これは、老朽化した建物の増加や区分所有者の高齢化等の社会情勢に鑑み、区分所有建物の管理の円滑化等を図ることを目的としています。具体的な改正時期については、未定のようなのですが、改正要綱が作成されており、内容についてはおおよそ定まっている状況です。今回は、区分所有建物の管理の円滑化という観点から、上記改正要綱の一部をご紹介します。

## 2 集会決議の円滑化

### (1) 所在等不明区分所有者を集会決議の母数から除外する仕組みについて

#### ア 現行法の問題点

近年、老朽化マンションの増加に伴い、所在が不明であったり、連絡がつかない区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」といいます。）も増加傾向にあります。しかし、現行法では、所在等不明区分所有者は、集会決議においては賛成議決権を行使していないという意味で「反対者」と同様に扱われます。そのため、所在等不明区分所有者が多数存在する区分所有建物においては、決議が成立しにくくなり、必要な管理等が行えないおそれが生じます。

#### イ 改正要綱の要点

そこで、改正要綱では、所在等不明区分所有者が存在する場合、他の区分所有者・管理者・管理組合法人の請求により、裁判所の除外決定を得て、区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外することができるようになりました。裁判所を関与させる趣旨としては、区分所有者の利益保護の観点から安易に所在等不明であるとの認定がなされることを防ぐためです。一度除外決定がなされると、その効力は、その後の集

会決議すべてに及ぶことになり、除外決定を受けた区分所有者に対しては、集会の招集すら不要となります。

### (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組みについて

#### ア 現行法の問題点

近年、高経年マンションを中心に、区分所有者の高齢化や非居住化が進行し、集会決議の投票率が減少傾向にあります。普通決議であれば、規約に別段の定めをすることで議決要件を緩和することが可能です（法39条1項）。しかし、特別決議や規約に別段の定めがない区分所有建物の普通決議については、絶対多数決（＝すべての区分所有者及び議決権を母数とする多数決）が必要となります。そのため、集会上出席しない区分所有者は、賛成の議決権行使をしないという意味で反対者と同様に扱われ、決議に必要な賛成が得られず、円滑な管理が阻害されるおそれがあります。

#### イ 改正要綱の要点

そこで、改正要綱では、共用部分の変更の決議や規約の設定・変更・廃止の決議等の一定の決議事項については、出席した区分所有者及びその議決権の多数で決する仕組みが創設されました。もっとも、建替え決議等の区分所有権そのものが奪われるという重大な不利益が生じうる決議については、上記仕組みの対象外とされています。

## 3 財産管理制度

### (1) 所有者不明専有部分管理制度

#### ア 現行法の問題点

区分所有建物において、区分所有者を特定できなかったり、区分所有者が所在不明となっている専有部分は、区分所有者による適切な管理が期待できません。そのため、管理不全状態となり、共用部分や他の専有部分にも悪影響を及ぼすおそれがあります。

このような専有部分を管理するために、現行法では、不在者財産管理制度（民法25条1項）や相続財産清算制度（民法952条1項）、清算人制度（会社法478条2項等）が活用されていますが、いずれも不在者等の財産全般を管理するため、事務処理の時間や費用のコストが大きくなりがちです。

#### イ 改正要綱の要点

そこで、改正要綱では、他の区分所有者や管理者等の利害関係人が裁判所に請求することにより、裁判所が、当該専有部分について、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずることができるという、所在等不明区分所有者の所有する専有部分の管理に特化した財産管理制度が創設されました。

### (2) 管理不全専有・共用部分管理制度

#### ア 現行法の問題点

さらに、区分所有者の所在等が判明していても、その所有する専有部分にゴミ等が放置されている等、管理が不適当な場合には、他の区分所有者や近隣住民の権利利益が侵害されるおそれが生じます。

この場合、現行法では、被害を受ける他の区分所有者等が、管理不全専有部分を所有する区分所有者に対して、所有権に基づく妨害排除・予防請求権を行使したり、不法行為に基づく損害賠償請求権を行使すること等が考えられます。しかし、これらの方法では、当該管理不全専有部分につき、一時的に適切な管理がなされる状態にできたとしても、管理者に対して柔軟かつ継続的な管理を求めることまではできません。

#### イ 改正要綱の要点

そこで、改正要綱では、他の区分所有者や近隣住民などの利害関係人が裁判所に請求することで、裁判所が、管理不全専有部分管理人を選任し、同管理人に適切な管理

をすることを命じる新たな財産管理制度が創設されています。

#### ウ 管理不全共用部分管理制度

そして、区分所有建物の専有部分だけでなく、廊下やバルコニーなどの共用部分についても、ゴミが放置される等、専有部分と同様の問題は生じ得ます。そのため、共用部分の管理が不適当な場合にも対応できるように、専有部分の場合と同様に、管理不全共有部分管理制度が創設されています。

## 4 まとめ

このように、改正要綱では、区分所有建物の管理を円滑にすべく、決議要件の緩和や財産管理制度の創設などが図られています。もちろん、この改正で区分所有建物におけるすべての問題を解決できる保証はありませんが、改正法が施行されれば、区分所有建物の管理が現在よりは円滑に進むことが期待できます。今回の改正にあたっては、これまで述べてきた区分所有建物の管理の円滑化だけではなく、建替え等区分所有建物の再生の円滑化を図るための議論もなされています。

建替え等区分所有建物の再生の円滑化を内容とする改正については、また別の機会にご紹介させていただきます。



## 事務所レターへのご感想、ご意見など募集しています！！

いつもご多忙の中、弊事務所の事務所レターをご一読くださりありがとうございます。弊事務所レターのご感想やご意見、ご要望などございましたら、ぜひともよろしくお願い致します。また、こんなことが知りたい、事務所レターの過去のこの記事を深掘りして欲しい、などもありましたら教えてください。一般的な法律の質問にもお答えできる範囲で対応させていただきますので、気になる法律などがありましたら、ご連絡下さい。

メールからのご意見、ご感想は下記のメールアドレスよりお願い致します。  
[hiroshimastation2024@gmail.com](mailto:hiroshimastation2024@gmail.com)

又は下記のQRコードを読み取っていただき、ご意見、感想などを入力して下さい。



なお、こちらにご連絡いただいた内容は事務所レターの紙面に匿名で掲載させて頂くことがございますので、その旨ご了承下さい。皆様からのお声を頂戴出来ますことを楽しみにしています。