

契約審査・契約書レビュー

普通建物賃貸借契約の賃借人が勝手に原状
変更（床の張替えなど）をした場合の対処法と
は？ | 賃貸人側の契約審査Q & A

弁護士法人
ファースト&タンデムスプリント法律事務所



はじめに

この記事では、「普通建物賃貸借契約において、賃借人が勝手に原状変更を行い、その費用を請求してきた場合に、賃貸人は請求された費用を支払わなければならないのか?」について、賃貸人側からのご相談にお答えします。

目次

- 1 相談事例
- 2 弁護士法人ファースト&タンデムスプリント法律事務所の回答
- 3 普通建物賃貸借契約とは
- 4 原状変更とは
- 5 本事例の解説
 - 5.1 「原状変更」について契約で定める必要性
 - 5.2 「大幅な原状変更」にあたるかどうか
- 6 おわりに

1 相談事例

～A社（普通建物賃貸借契約 賃貸人側）より～

4階建のオフィスビルを所有している当社（A社）は、現在使用していない当該オフィスビルの4階部分を賃貸に出し、テナントの募集を開始しました。

早速、賃貸事務所を探していたB社から申し込みが入り、物件（当社所有4階建オフィスビル）を内見したところ、B社は当該物件を大変気に入ってくださり、当社としても申し分のない相手方であったため、当社（A社）を賃貸人、相手方（B社）を賃借人とする、**普通建物賃貸借契約**を結ぶことにしました。

建物の賃貸借契約では、入居中や退去時などトラブルになるケースがあるとよく耳にします。ですので、今回賃貸人である当社（A社）から借借人（B社）へ提案する契約書は、万が一を想定した内容でトラブルに備えたいと考えています。

そこで、一般的に賃貸物件でトラブルになるケースが多い場面を想定したとき、もし今回の普通建物賃貸借契約中に、借借人（B社）が勝手に原状変更（例えば天井埋め込み型の空調設備を整備、据付の書棚を設置、床の張替え、給湯室にミニキッチンを設置、など）を行い、その費用を請求してきた場合、賃貸人である当社（A社）は、請求された費用を支払わなければならないのでしょうか？ また、どのような点に注意して契約条項を定めたらよいのでしょうか？

2 弁護士法人ファースト&タンデムスプリント法律事務所の回答

普通建物賃貸借契約において、借借人が勝手に原状変更を行い、その費用を請求してきた場合、賃貸人は借借人に対し、原則として請求された費用を支払う必要はありません。賃貸物件は賃貸人側の所有であり、借借人には契約により定められた用法に従って使用収益をする義務がありますので、原状変更をするには原則として賃貸人の承諾を得ることが必要です。ただし、原状変更の内容にもよるため注意が必要です。

原状変更をめぐるトラブルを予防するため、契約において原状変更や、かかった費用の請求について、明確に定めておくことが推奨されます。

以下、詳しく見ていきましょう。

まずは、「普通建物賃貸借契約」「原状変更」について、説明します。

3 普通建物賃貸借契約とは

まず、「賃貸借契約」とは、賃貸人が、ある物を借借人に使用収益させ、これに対して借借人が使用収益の対価（賃料）を支払うことを約束する契約です。（民法601条）

そして、「普通建物賃貸借契約」とは、その目的を建物とする賃貸借契約です。

ここでいう建物に該当するか否かの判断は、構造上の独立性と、使用上の独立性によって判断されますが、いわゆる事業で使用するオフィスビルや、居住するためのマンションは、基本的にこの建物に該当するケースが多いです。

また、一般的には、賃貸借契約期間が1年以上（1年未満は期間の定めのないものとみなされます。借地借家法29条）で、**原則として契約の更新があるという点が特徴**になります。

賃貸人、賃借人ともに更新しない旨の通知や解約の申し入れがない場合には、契約は同条件（条件を変更することも可能です。）にて更新されるため（借地借家法26条、27条）、再契約の手続きが不要など負担軽減につながります。

反面、**賃貸人から契約を終了させたい場合には、「正当な事由」が必要**となります。（借地借家法28条）一般的に、この正当な事由にあたるかどうかは賃貸人にとってハードルになることが多いため、賃貸借契約を長く存続させたくない場合などは注意が必要です。

普通建物賃貸借契約を結ぶ上で関連する法律は、民法、借地借家法、消費者契約法（賃借人が個人の場合）が考えられます。

本事例における契約関係



A社所有オフィスビル



本事例においては、賃貸人であるA社からの相談になりますので、賃貸人側の目線において、また、賃借人B社は法人であるため、民法及び借地借家法の規定を中心として原状変更について見ていきます。

4 原状変更とは

「原状変更」とは、建物賃貸借契約において、賃借人が賃貸物件の増築、改築、移転、改造、模様替え、もしくは造作設備の新設、除去又は変更を行う行為が考えられます。

今回のケースで問題とするのは、上記のような**原状の積極的な変更**であり、破損した状態を原状に回復するための修繕とは異なることとします。

5 本事例の解説

5.1 「原状変更」について契約で定める必要性

まず、賃借人は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければなりません（民法616条、594条1項）。そして、賃貸借契約の目的物を返還するまでの間、善良な管理者の注意

をもって当該目的物を保存する義務(善管注意義務)を負います(民法400条)。

一方、民法や借地借家法において、賃貸物件の**大幅な原状変更**ではない限り、変更が許容される場合もあると考えられています。また、特に、**物件の価値を増加させるような変更**については、下記2種類の請求権の存在があります。

①有益費償還請求権(民法608条2項)

建物の価値を増加させるために支出した費用(有益費)は、それが現存している場合に限り、賃貸借契約終了後に賃借人は賃貸人に対してその支出した金額または建物の価値の増加額を請求できるという規定です。

この有益費償還請求に関しては、支出する際の賃貸人の同意や承諾は不要とされています。

②造作買取請求権(借地借家法33条)

賃貸人の同意または承諾を得て設置した造作物(設置したことにより客観的に建物の価値を増加させている物)がある場合に、その造作物を時価で買い取れることを請求することができるという規定です。

賃借人が勝手に造作物を設置した場合は、たとえその造作物が建物の価値を増加させるものであっても、造作買取請求権は認められません。

①有益費償還請求は建物に付加され一体化して取り外しが困難なものに対して、②造作買取請求は建物に付加され取り外すことのできる独立的なものに対して行うという点で違いがあります。

本事例のケースですと、床の張替え、ミニキッチンの設置にかかった費用は有益費にあたり、天井埋め込み型の空調設備、据付の書棚は造作にあたる可能性があります。

ただし、趣味性が強く奇抜過ぎるような場合や、個性的過ぎて事務所として相応しくない変更の場合には、物件の価値を増加させているとはいえ、原状変更にかかった費用の請求に応じなくてよい可能性があります。

有益費償還請求や造作買取請求が認められるには、その「原状変更」によって、建物の価値が客観的に増加したかどうかが判断材料とされます。

実際には、建物の価値を増加させるものであるかどうかの判断は難しく、トラブルにつながる可能性が高いといえます。また、賃借人が自由に原状変更をできるとしてしまうと、建物に損傷を与えてしまい、結果として賃貸人が損害を

被ることも考えられます。そのため、トラブルを予防するためには、契約の中で原状変更についての規定を定めておくことが必要です。

原状変更とはどういった場合を指すのかを列挙したうえで、その変更をする場合には賃貸人の承諾が必要になることや費用負担について定めること、そして上述した2つの請求権を排除する規定を特約としてプラスすることも賃貸人のリスク回避につながると考えられます。

5.2 「大幅な原状変更」にあたるかどうか

次に、例えば賃借人が建物の増改築といった大幅な原状変更を行った場合について考えてみたいと思います。

今回賃借人（B社）はオフィスビルを事務所として賃借しています。賃借人は新規事業を始めようと、事務所を改造し、カフェを併設させたいと考えます。そのためには、柱の一部を撤去したり、新しく設備を導入したりと大掛かりな工事になることが予想されます。また、使用目的も事務所だけではなく飲食店が入ります。このようなケースでは、大幅な原状変更と判断される可能性が高くなります。

同様に事務所として賃借している物件を、作業スペースと応接スペースを区切るため新たにパーティションを設置したり、新しく複合機やデスク、照明器具を導入したり、クロスを貼り替えるといったレイアウト変更や模様替えをしたいと考えます。このようなケースですと、一般的な原状変更と判断される可能性が高いでしょう。

大幅な原状変更にあたるのか、若しくは一般的な原状変更にあたるのかもポイントの一つになります。大幅な原状変更の場合には、**当事者間の信頼関係**が破壊されたとして契約の解除につながる可能性もあるからです。

普通建物賃貸借契約では、どのような状態でその物件の引き渡しを受けて、どのような状態にして明け渡すのかを明確にしておくことで、トラブルの予防につながると考えられます。

6 おわりに

以上のように、賃貸人は、普通建物賃貸借契約において、賃借人が勝手に原状変更をしてその費用を請求してくるリスクを考えたとき、まずは賃借人が自由に原状変更をできないよう**事前に賃貸人の承諾が必要であることを契約に定めておくことが適切**です。そして、実際に原状変更があった場合にはどのように

対処するのかを、具体的かつ明確に契約条項に定めておくことが必要です。事業用の建物賃貸借契約では、民法のルールにかかわらず特約を定めるケースが多くみられます。また、比較的その特約の有効性も認められやすい傾向にあります。ただし、すべてが有効になるということではありません。賃貸人側に有利すぎる内容の場合には、独占禁止法上の優越的地位の濫用の問題にも注意をしなければなりません。賃貸借契約のトラブルを予防するためには、契約中はもちろん契約が終了した後のことも考えながら、さらに関係法令も考慮したうえで契約書を作成することが重要です。必要に応じて、弁護士等の法律専門家に確認を依頼しながら契約書の作成やレビューを行うことをお勧めします。

ファースト&タンデムスプリント法律事務所では、弁護士による、契約に関するご相談やリーガルチェックのご依頼をお受けしていますので、いつでもご相談ください。

弁護士法人ファースト&タンデムスプリント法律事務所

メール相談：info-fts@tandemsprint.com

(代表弁護士：小野智博)

※本稿の内容は、2024年1月現在の法令・情報等に基づいています。
本稿は一般的な情報提供であり、法的助言ではありません。正確な情報を掲載するよう努めておりますが、内容について保証するものではありません。