

(49) 敷金・保証金清算明細書

[貸主→借主]
管理業者

本書式の趣旨

敷金返還の際に、清算内容を明らかにするものである。

解説

① 敷金の返還

敷金は、物件の明渡し時に賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払い等の賃貸借契約から生じる借主の債務不履行が存在する場合には、その債務額を差し引いて返還することになる。

② 敷金の返還時期

敷金の返還時期は、物件の明渡しとは同時履行の関係には立たないことから、敷金の返還を必ずしも契約の終了時や明渡し時に合わせる必要はない。また、債務額の計算等が必要であることから、現実的にもこれらの時期に一致させることが困難である。しかし、敷金の返還も契約関係の一連の流れの一環であり、契約の最終的な清算処理であることから、契約終了、明渡し後すみやかに返還すべきである。

なお、敷金の返還を請求する権利は、物件の明渡し時に発生するとするのが判例である。したがって、借主は敷金の返還と明渡しは同時に行われるべきだとして、敷金が返還されるまで物件を明け渡さないと主張することはできない。

③ 明細書の提示

敷金の返還額をめぐる争いを防止する趣旨からは、敷金を返還するに当たっては、一定の債務を差し引く場合、どのような債務に充当したのかが分かるように差し引き額を明示した本書式を示し、説明することが望ましい。