



ひまわり

経営税務通信

高桑税務会計マンスリー・ニュース

編集発行人
高桑税務会計事務所
税理士 高桑 安一
行政書士 高桑 誠一
税理士 高桑 誠一
〒465-0003
名古屋市名東区延珠町1017
TEL (052) 774-2077
FAX (052) 774-2158
takakuwa@tzs.jp

7月

(文月) JULY

18日・海の日

日	月	火	水	木	金	土
.	.	.	.	.	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31	.	.	.	.	.	.

ワンポイント 海の日

海の日とは、7月の第3月曜日で、「海の恩恵に感謝するとともに、海洋国日本の繁栄を願う」と、国民の祝日に関する法律（祝日法）に、その意味が書かれています。平成7年の祝日法改正により、翌8年から実施。当初は前身である海の記念日の7月20日でしたが、平成15年から現行に改められています。

7月の税務と労務

- 国 税 / 6月分源泉所得税の納付 7月11日
- 国 税 / 納期の特例を受けた源泉所得税(1月~6月分)の納付 7月11日
- 国 税 / 所得税予定納税額の減額承認申請 7月15日
- 国 税 / 所得税予定納税額第1期分の納付 8月1日
- 国 税 / 5月決算法人の確定申告（法人税・消費税等）、11月決算法人の中間申告 8月1日
- 国 税 / 8月、11月、2月決算法人の消費税の中間申告（年3回の場合） 8月1日
- 地方税 / 固定資産税（都市計画税）第2期分の納付 市町村の条例で定める日
- 労 務 / 社会保険の報酬月額算定基礎届 7月11日
- 労 務 / 労働保険料（概算・確定）申告書の提出・（全期・1期分）の納付 7月11日
- 労 務 / 障害者・高齢者雇用状況報告 7月15日
- 労 務 / 労働者死傷病報告(4月~6月分) 8月1日

賃貸住宅特約での「敷引金」で 最高裁が判断

賃料の3.5倍なら賃貸人の取得認める

アパートやマンションの賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、賃貸人・借借人双方の合意に基づいて行われるものです。そして、契約の際には、一般的に、賃料の他に敷金や礼金が賃貸人に支払われることが多いようです。

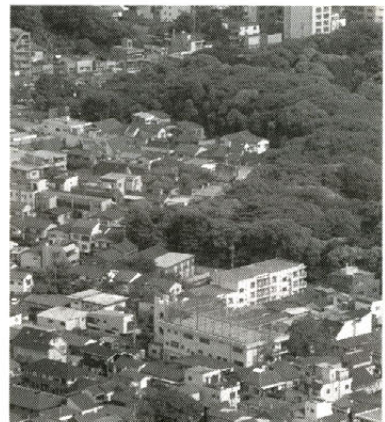
このうち敷金については、家賃の滞納があった場合や建物に著しく損傷があった場合の担保として預かるため、退去時の状況により、賃借人に返還される額が異なってきますが、退去時にどちらの負担で「原状回復」をするのかを巡ってトラブルが発生することがよくあります。

今春、賃貸借契約時に支払った保証金のうち退去時未返還分

の支払いを求める賃借人の訴えを却下する最高裁判決がありました。注目される判決ですので、ご紹介します。

◎最高裁判決の概要

争いの基となった賃貸借契約では、契約締結時に保証金として四〇万円を賃貸人に支払い、退去時までの経過年数に応じ、一年未満の退去なら四〇万円のうち一八万円を、二年未満の退去なら四〇万円のうち二一万円を賃貸人がいわゆる「敷引金」として取得し、残額を賃借人に返還するとともに、敷引金は通常損耗による原状回復費用に充て、未納家賃や損害金がある時



は、敷引金からではなく、賃借人に返還する残額から控除する特約が規定されていました。

賃借人は、一年八カ月居住後に退去しましたが、入居時に支払った保証金四〇万円のうち敷引金二一万円を控除した残額一九万円しか返還されなかったため、通常損耗等の補修費用は通常、賃料に含まれるものなのに、賃料に加えて通常損耗等の補修費用を負担させる特約は、賃借人に二重の負担を負わせる不合理な特約であり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであることから、消費者契約法一〇条により無効として全額返還を求めていました。

消費者契約法一〇条とは、任

意規定の適用による場合に比べ、消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重する消費者契約の条項で、民法第一条二項に規定する基本原則（権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない）に反して消費者の利益を一方的に害するものは無効とする、という規定です。

判決では、消費者契約法一〇条により特約が無効かどうかを検討。まず、賃借人は特約のない限り、通常損耗等による補修費用を負担する義務を負わないのに、この特約は任意規定の適用による場合に比べ賃借人の義務を加重する、としました。

その一方で、特約には敷引金の額が明示されており、契約締結はこれを賃借人が明確に認識し合意しているので二重負担とはいえないとしました。

そして、「消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該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過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特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法一〇条により無効となると解するのが相当との考えを示しました。

そのうえで本件については、敷引金の額が通常損耗等の補修費用として通常想定される額を大きく超えるものとはいえず、また、経過年数に応じて賃料（九万六千円）の二倍弱〜三・五倍程度にとどまっていることに加え、礼金等の一時金の支払義務も無いことから、敷引金の額が高額に過ぎると評価することはできず、特約は、消費者契約法一〇条により無効であるということとはできないとの結論に至っています。

◎判決のポイント

通常損耗等の補修費用は賃料に含ませてその回収を図るのが

通常ですが、契約書にその負担額が明記されていれば、合意が成立しているとして、補修費用を賃借人が負担しても二重負担とはいえないとしています。また、契約書に明記することは、通常損耗等の補修費用を巡る紛争防止の観点から不合理なものとはいえないとしています。

ただし、通常損耗等の補修費用の額が妥当かどうかの情報が賃借人が持っているため、賃借人が一方的に不利になる場合があるため、敷引金の額が高額か否かがポイントになりました。

◎国土交通省がガイドライン

国土交通省では、原状回復を巡るトラブルが多いことから、平成十年に、この防止のためにガイドラインを作成、その後、改訂しています。ただし、ガイドラインには法的な強制力はありません。

ガイドラインのポイントをみると、原状回復とは、賃借人の居住、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・毀損を復旧することとし、その費用は賃借人負担ですが、経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用

は、賃料に含まれるとしていません。また、原状回復は、賃借人が借りた当時の状態に戻すことではないことを明確化しています。

〈参考〉ガイドラインに示された負担区分の具体例一覧

	貸主負担	借主負担
費用負担区分	年数が経って古くなった建物や設備、通常の生活の中での自然な汚れや、次の入居者のために行うリフォームや修繕は貸主負担。	借主が故意や不注意により付けた汚れや傷の修繕は借主負担。負担する費用は割合や範囲を考慮する。
床 (畳・カーペットなど)	<ul style="list-style-type: none"> ●畳の裏返し・表替え ●フローリングのワックスがけ ●家具の設置による床・カーペットのへこみ ●畳の変色・フローリングの色落ち 	<ul style="list-style-type: none"> ●カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ・カビ ●冷蔵庫下のサビを放置し床が汚損 ●引越作業で生じたひっかきキズ ●借主の不注意によるフローリングの色落ち ●キャスター付きイス等によるフローリングのキズ、へこみ
壁・天上 (クロス)	<ul style="list-style-type: none"> ●タバコのヤニ（クリーニングで除去できる程度） ●テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気やけ） ●壁に貼ったポスターや絵画の跡 ●壁等の画紙・ピン等の穴 ●クロスの変色（日照によるもの） ●エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴・跡 	<ul style="list-style-type: none"> ●台所の油污れ ●結露を放置したため拡大したカビ・シミ ●クーラーから水漏れし借主が放置したため壁が腐食 ●壁等のクギ穴・ネジ穴（下地ボードの張替が必要な程度のもの） ●天井に直接つけた照明器具の跡
建具 (ふすま・柱など)	<ul style="list-style-type: none"> ●網戸の張替え ●地震で破損したガラス ●網入りガラスの亀裂 	<ul style="list-style-type: none"> ●飼育ペットによる柱等のキズ
設備・その他	<ul style="list-style-type: none"> ●全体のハウスクリーニング ●消毒（台所・トイレ） ●浴槽・風呂釜等の取替え ●鏡の取替え ●設備機器の故障、使用不能（耐用年限到来のもの） 	<ul style="list-style-type: none"> ●ガスコンロ置場・換気扇等の油污れ・すす ●風呂・トイレ・洗面台の水あか、カビ等 ●日常の不適切な手入れ、もしくは通常の使用方法以外の使い方をしたために生じた設備の傷・故障

（財）不動産適正取引推進機構の資料より

印鑑のいろいろ

個人で使う印鑑には「実印」「銀行印」「みとめ印」があります。

実印とは、市区町村の役所に登録してあって、印鑑証明書を受けられる印鑑のこと。登録できるのは1人1本で法的な効力があると同時に契約者が「本人である」ことの証明になります。そのため、不動産購入や婚姻届、保険加入、遺産の相続といった重要な契約で使われます。万一紛失した時は、すぐに登録している役所に届け出ましょう。これで印鑑証明書の交付をストップさせることができます。その上で改印届けを出します。紛失した実印で行った契約はそのままで大丈夫です。

銀行印は、口座を開設する時に金融機関に届ける印鑑です。実印を使う人もいますが、紛失や盗難に遭った時のことを考えて別にすることをおすすめします。

みとめ印は暮らしの中で使うことが多い

のですが、捺印したことで印鑑の効力が発生することは頭に入れておきましょう。

現在「印鑑社会」になっているのは日本、中国、台湾、韓国の4ヶ国とされていますが、歴史を遡ると紀元前のメソポタミア地方にそのルーツがあると言われていました。また、旧約聖書の中にも印鑑について言及されているようで、その昔はヨーロッパでもサインより印鑑社会だったのかもしれない。日本での最古の印鑑はご存じ「漢倭奴国王」という金印で紀元前57年に中国・光武帝から贈られたものです。現在の制度になったのは、明治時代からです。

さて、日本のお札を見てみると、表には「総裁之印」、裏は「発券局長」の印影が押されています。しかも表面は「印てん」という京印章、裏面は「小てん」という東京風と書体を替えてあるのだそうです。

人生の大きな節目に使う実印。実印を持つということは、名実ともに社会人になるということかも知れません。

格安航空会社 (LCC)

今、注目されているのが「格安航空会社」、いわゆるローコストキャリア (LCC) です。これまで格安で飛行機に乗ろうと思ったら「格安航空券」が主流でした。この2つ、一体どこが違うのでしょうか。「格安航空券」とは、航空会社が旅行会社に卸している割引料金の航空券のこと。旅行会社からのみ購入できるチケットです。

対して「格安航空会社」とは、効率化や経費削減により、安い運賃で旅客サービスを提供する航空会社を言います。食事や飲み物といった機内サービスの省略または有料化、座席指定不可、予約や購入がインターネットのみ、さらにはトイレの有料化、立ち席の検討など徹底したコスト削減で、格安航空券よりも安い料金を実現するという仕組みです。

日本にも、茨城・上海間4,000円の料金で話題になった春秋航空が参入し、今後とも続々と就航する予定です。

ジェネリック医薬品

「ジェネリック医薬品」とは、厚生労働省が先発医薬品と同等と認めた医薬品のこと。医薬品の開発には巨額の資金と年月がかかるため、特許期間が設けられています。その特許が満了した医薬品を、同じ成分、同じ効き目の「後発」医薬品として製造・販売しているのがジェネリック。すでに使用されている医薬品のため臨床試験が不

要で研究開発費のコストが大幅に低分、安価にできます。ただし、先発医薬品と全く同じなのかという点ではありませぬ。主成分が同じでも製法や添加物が異なる場合があり、効き方に微妙に違いが生じることもあります。つまりジェネリック医薬品は「先発医薬品と似ているけれど違う薬」。しかし、ジェネリックの方が改良されている場合もあるので、効果に違いがなければお得です。