

8. 有益費用の償還、造作買い取りについて

Q. 賃借オフィスを明け渡すに当たり、貸し主からは当方が設置した造作や設備を撤去して元の状態にするよう云われています。しかし、撤去や搬出には費用が掛かるので、貸し主に引き取って貰いたいのですが、そのような請求は出来ませんか。

A. 有益費用の償還や造作買取請求権の問題です。通常ビルの賃貸借契約書には、借り主が行った内装や造作について、費用の償還や買い取り請求を放棄する旨の条項とともに原状回復の条項が設けられていると思われます。契約書にこれらの条項があれば、費用をかけても撤去して元に戻す義務があります。ところで、造作買取請求権については旧借家法では事前にこれを放棄する条項があっても借家人に不利な条項として無効とされましたが、現行の借地借家法（平成4年8月施行）では事前の放棄も有効と扱われるようになりました。もし有益費用の償還や造作買取請求権について放棄の条項がない場合には（あっても現行法施行前からの賃貸借で現行法施行後新たに造作買取請求権の放棄を了承していなければ、造作については買取請求権が発生する場合があります）、改良や造作について残存価値に応じて貸し主から費用の償還や買い取りを請求できることとなります。ただこれら対象となるのは、借り主の都合で付加したものは含まれず、一般的に利用価値を高める改良や造作に限られます。今日のオフィスのようにテナントがニーズに応じてデザインした内装や造作は、むしろ利用価値が減殺されることも考えられますので、実際にはその対象範囲はかなり限定されるでしょう。なお、有益費用の償還や造作の買い取りを請求できない場合でも、次のテナントに利用価値がある内装や造作については、買い取りやそのまま残置とするなど貸し主と交渉の余地がないか検討してみてください。