

# 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン (再改訂版)

平成23年8月

国土交通省住宅局



## このガイドラインを活用いただく皆様へ

このガイドラインは、トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に、当時の建設省（現、国土交通省）が平成8年～9年度に「賃貸住宅リフォームの促進方策」の検討について（財）不動産適正取引推進機構に委託し、その中で、「賃貸住宅リフォームの促進方策検討調査委員会（ソフト部会）」（委員長：執行秀幸 国土館大学法学部教授（当時、現、中央大学法科大学院教授））において平成10年3月に取りまとめ公表されたものです。

その後も、原状回復をめぐるトラブルはなお増加を続けている状況にあります。このような中で、この原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決のために、契約や退去の際に貸貸人・賃借人双方があらかじめ理解しておくべき一般的なルール等を示したこのガイドラインが多くの方々に利用されるようになっています。

平成16年には、ガイドラインが公表されて5年が経過したことから、国土交通省住宅局に設置（平成14年3月）された「賃貸住宅市場整備研究会」（委員長：山崎福寿 上智大学経済学部教授）の下に「賃貸住宅に係る紛争等の防止方策検討ワーキングチーム」（主査：犬塚浩 弁護士）を設け、その後の新しい裁判例を追加するなど所要の改訂を行いました。

その後も、敷金・保証金等の返還、原状回復、管理業務を巡るもの等多様な問題が存在しており、社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会の「最終とりまとめ」（平成22年1月）においても、原状回復ガイドラインを中心としたルールの見直し等が必要との意見があったところです。

このため、国土交通省では、平成21年度に「民間賃貸住宅の原状回復に関する検討調査委員会」（委員長：升田純 弁護士・中央大学法科大学院法務研究科教授、委員長代理：犬塚浩 弁護士）を設け、本ガイドラインの改定に向けた基礎的資料の作成や原状回復を巡る課題整理、原状回復のルールの見直し等にむけ検討すべき事項等の検討を行いました。そして、平成22年度には「原状回復ガイドライン検討委員会」（委員長：升田純 弁護士・中央大学法科大学院法務研究科教授、副委員長：犬塚浩 弁護士（参考参照））を設け、記載内容の補足やQ&Aの見直し、新しい裁判例の追加などを行いました。

本書は、「原状回復にかかるガイドライン」、「トラブルの迅速な解決にかかる制度」、「Q&A」、「原状回復にかかる判例の動向」、「参考資料」から構成されています。

本書が、賃貸借契約の当事者である貸貸人や賃借人、それを媒介する媒介業者、管理をする管理業者の皆さんや消費生活センターをはじめとする相談窓口の方々など多くの人に積極的に活用され、トラブルの未然防止と円滑な解決に役立てられることを期待します。

平成23年 8月

国土交通省住宅局



# 目 次

## このガイドラインを活用いただく皆様へ

- ☆ 本ガイドラインの位置づけ
- ☆ 本ガイドラインのポイント

<b>第1章</b>	<b>原状回復にかかるガイドライン</b>	<b>3</b>
I.	原状回復にかかるトラブルの未然防止	3
1	物件の確認の徹底	3
	入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト (例)	4
2	原状回復に関する契約条件等の開示	6
(1)	賃貸借契約締結時における契約条件の開示等について	6
(2)	特約について	6
(3)	物件・設備の使用上の注意・留意事項の周知について	7
II.	契約の終了に伴う原状回復義務の考え方	8
1	賃借人の原状回復義務とは何か	8
(1)	標準契約書の考え方	8
(2)	本ガイドラインの考え方	8
2	建物の損耗等について	9
3	賃借人の負担について	11
(1)	賃借人の負担対象事象	11
(2)	経過年数の考え方の導入	12
①	経過年数	12
②	入居年数による代替	13
③	経過年数(入居年数)を考慮しないもの	14
(3)	賃借人の負担対象範囲	14
①	基本的な考え方	14
②	毀損部分と補修箇所にギャップがある場合	14
別表1	損耗・毀損の事例区分(部位別)一覧表(通常、一般的な例示)	17
別表2	賃借人の原状回復義務等負担一覧表	22
別表3	契約書に添付する原状回復の条件に関する様式(例)	25
別表4	原状回復の精算明細等に関する様式(例)	28
<b>第2章</b>	<b>トラブルの迅速な解決にかかる制度</b>	<b>33</b>
1	現行制度の活用	33
(1)	少額訴訟手続	33
(2)	裁判外紛争処理制度	33

① 調停（相談・あっせん）	33
② 仲裁	34
2 行政機関への相談	34

<b>Q&amp;A</b>	<b>37</b>
----------------	-----------

<b>第3章 原状回復にかかる判例の動向</b>	<b>49</b>
事案及び争点となった部位等	51
事例1～事例42	60

**〈参考資料〉**

資料1 国民生活センター等における敷金精算をめぐる苦情・相談の件数（平成17～21年度）	119
資料2 民間賃貸住宅市場の実態調査結果（平成20年）	120
資料3 少額訴訟手続について	123
資料4 民事調停の概要	125
資料5 資材価格等が掲載されている資料名	128
資料6 減価償却資産の耐用年数に関する省令（昭和40年3月31日）	129

## ☆ 本ガイドラインの位置づけ

民間賃貸住宅の賃貸借契約については、契約自由の原則により、民法、借地借家法等の法令の強行法規に抵触しない限り有効であって、その内容について行政が規制することは適当ではない。

本ガイドラインは、近時の裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方等について、トラブルの未然防止の観点からあくまで現時点において妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとしてとりまとめたものである。

したがって、本ガイドラインについては、賃貸住宅標準契約書（平成5年1月29日住宅地審議会答申）と同様、その使用を強制するものではなく、原状回復の内容、方法等については、最終的には契約内容、物件の使用の状況等によって、個別に判断、決定されるべきものであると考えられる。

もっとも、平成10年3月に本ガイドラインが公表され、平成16年2月に改定版が発行された後も、現下の厳しい社会経済状況を反映する等の理由により、民間賃貸住宅の退去時における原状回復にかかるトラブルの増加が続いており、トラブル解決への指針を示したこのガイドラインへの期待はますます大きくなるものと考えられるところであり、具体的な事案ごとに必要に応じて利用されることが期待される。

## ☆ 本ガイドラインのポイント

- ①建物の価値は、居住の有無にかかわらず、時間の経過により減少するものであること、また、物件が、契約により定められた使用方法に従い、かつ、社会通念上通常的使用方法により使用していればそうなったであろう状態であれば、使用開始当時の状態よりも悪くなっていたとしてもそのまま賃貸人に返還すれば良いとすることが学説・判例等の考え方であることから、原状回復は、賃借人が借りた当時の状態に戻すものではないということを明確にし、**原状回復を「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（以下「損耗等」という。）を復旧すること」と定義して、その考え方に沿って基準を策定した。**
- ②実務上トラブルになりやすいと考えられる事例について、判断基準をブレイクダウンすることにより、賃貸人と賃借人との間の負担割合等を考慮するうえで参考となるようにした。
- ③賃借人の負担について、建物・設備等の経過年数を考慮することとし、同じ損耗等であっても、経過年数に応じて負担を軽減する考え方を採用した。



## 第1章 原状回復にかかるガイドライン



## 第1章 原状回復にかかるガイドライン

### I 原状回復にかかるトラブルの未然防止

本ガイドラインは、原状回復にかかるトラブルの未然防止と迅速な解決のための方策として、まず、賃借人の原状回復義務とは何かを明らかにし、それに基づいて貸貸人・賃借人の負担割合のあり方をできるだけ具体的に示すことが必要であるという観点から、原状回復にかかるガイドラインを作成したものである。

しかし、ガイドラインは、あくまで負担割合等についての一般的な基準を示したものであり、法的な拘束力を持つものでもないことから、ガイドラインのほかに原状回復にかかるトラブルの未然防止となりうるような実務的な方策も必要である。

そこで、賃貸借契約の「出口」すなわち退去時の問題と捉えられがちである原状回復の問題を、「入口」すなわち入居時の問題として捉えることを念頭において、入退去時の物件の確認等のあり方、契約締結時の契約条件の開示をまず具体的に示すこととした。

こうした対応策を的確に採り入れ、貸貸人が賃借人に対して原状回復に関する内容の説明を十分に行うとともに、貸貸人と賃借人の双方が原状回復に対する正しい認識を共有することにより、原状回復にかかるトラブルの未然防止が効果的になされることが期待される。

#### 1 物件の確認の徹底

原状回復をめぐるトラブルの大きな原因として、入居時及び退去時における損耗等の有無など、物件の確認が不十分であることがあげられる。著しく短期の賃貸借でない限り、入居時において退去の際のことまで想定することは困難であるという実態があるが、更新が前提（定期借家契約の場合は合意により再契約が可能）であり、長期にわたることが一般的な居住用建物の賃貸借契約においては、当事者間の記憶だけではあいまいとなり、損耗等の箇所、発生の時期など事実関係の有無等をめぐってトラブルになりやすい。

このため、事実関係を明確にし、トラブルを未然に防止するため、入居時及び退去時に次項のようなチェックリストを作成し、部位ごとの損耗等の状況や原状回復の内容について、当事者が立会いのうえ十分に確認することが必要であると考えられる。この場合、損耗等の箇所、程度についてよりわかりやすく、当事者間の認識の差を少なくするためには、具体的な損耗の箇所や程度といった物件の状況を平面図に記入したり、写真を撮るなどのビジュアルな手段を併せて活用することも重要である。

なお、こうしたチェックリストなどは、後日トラブルとなり、訴訟等に発展した場合でも証拠資料となりうるため、迅速な解決のためにも有効であると考えられる。

### 入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）

入居時・退去時物件状況確認リスト

物件名				住戸番号							
所在地				TEL( ) -							
借主氏名				貸主氏名							
契約日	年	月	日	入居日	年	月	日	退去日	年	月	日
転居先住所				転居先 TEL( ) -							

場所	箇所	入居時			退去時							
		損耗	交換年月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕		交換		負担	
							要	不	要	不	要	不
玄関・廊下	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	玄関ドア	有・無			有・無							
	鍵	有・無			有・無							
	チャイム	有・無			有・無							
	下駄箱	有・無			有・無							
	照明器具 郵便受け	有・無 有・無			有・無 有・無							
台所・食堂・居間	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	流し台	有・無			有・無							
	戸棚類	有・無			有・無							
	換気扇	有・無			有・無							
	給湯機器	有・無			有・無							
	電気・ガスコンロ	有・無			有・無							
	照明器具 給排水設備	有・無 有・無			有・無 有・無							
浴室	天井・壁・床	有・無			有・無							
	ドア	有・無			有・無							
	風呂釜	有・無			有・無							
	浴槽	有・無			有・無							
	シャワー	有・無			有・無							
	給排水設備	有・無			有・無							
	照明・換気扇 タオル掛け	有・無 有・無			有・無 有・無							
洗面所	天井・壁・床	有・無			有・無							
	ドア	有・無			有・無							
	洗面台	有・無			有・無							
	洗濯機置場	有・無			有・無							
	給排水設備	有・無			有・無							
	照明器具 タオル掛け	有・無 有・無			有・無 有・無							
トイレ	天井・壁・床	有・無			有・無							
	ドア	有・無			有・無							
	便器	有・無			有・無							
	水洗タンク	有・無			有・無							
	照明・換気扇 ペーパーホルダー	有・無 有・無			有・無 有・無							

場所	箇所	入居時			退去時							
		損耗	交換年月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕		交換		負担	
							要	不	要	不	要	不
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
その他	エアコン	有・無			有・無							
	スイッチ・コンセント	有・無			有・無							
	バルコニー	有・無			有・無							
	物干し金具	有・無			有・無							
	TV・電話端子	有・無			有・無							

〈備考〉

☆ 入居時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日  
借主氏名 印 貸主氏名 印  
平成 年 月 日  
管理業者名及び  
確認担当者氏名 印

☆ 退去時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日  
借主氏名 印 貸主氏名 印  
平成 年 月 日  
管理業者名及び  
確認担当者氏名 印

※入居時には、賃貸人・借借人の双方の視点で当該物件の部屋および部位ごとに「箇所」を確認し、「損耗」の有無に○を付け、「交換年月」を記入する。そしてその損耗の具体的な状況を適宜記入する（写真等に撮影して添付する等より具体的にすることが望ましい）。

※退去時には、入居時に記入した状況等をもとに、賃貸人・借借人の双方の視点で物件の部屋および部位ごとに「箇所」を確認し、損耗等の有無や具体的な状況、修繕等の要否を適宜記入する。

※Q&AのQ1参照

※なお、原状回復のトラブル防止には、本表による損耗等の確認だけではなく、賃貸人、借借人の双方が原状回復に対する正しい理解と、日常的な清掃や用法の遵守など使用上の注意を合わせて確認することも重要である（Q&AのQ5、Q10参照）

## 2 原状回復に関する契約条件等の開示

現行、賃貸借における原状回復に関する契約条件等の開示については、特に法的な規制はなされていない。宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者が賃貸借の代理、媒介を行う場合、重要事項説明項目として、解約時の敷金等の精算に関する事項の説明が義務付けられているが、契約時にその内容が決定していない場合には、その旨説明すればよいこととなっている。

ところで、原状回復にかかる費用は、入居当初には発生しないものの、いずれ賃借人が一定に負担する可能性のあるものであり、賃料や敷金などと同様にその内容、金額等の条件によっては、賃貸借契約締結の重要な判断材料となる可能性がある。こうしたことから、原状回復の問題は、単に契約終了時だけでなく、賃貸借契約当初の問題としてとらえる必要がある。

このため、賃貸人・賃借人の修繕負担、賃借人の負担範囲、原状回復工事施工目安単価などを明記している原状回復条件を契約書に添付し、賃貸人と賃借人の双方が原状回復条件についてあらかじめ合意しておくことが重要である。その際の様式については、別表3（P.25参照）を参考に積極的に活用されることが望ましい。なお、原状回復工事施工目安単価は、あくまでも目安として把握可能な単価について、可能な限り記述していくことが望まれるものであり、「例外としての特約」の内容としては、例えば、「クロス張替費用（居室内でのペット飼育を認めるため）」などが想定される。

### (1) 賃貸借契約締結時における契約条件の開示等について

① 賃貸借契約書は「賃貸住宅標準契約書」（以下「標準契約書」という。）や本ガイドラインの示す一般的な基準を参考に作成されているが、一部ではこれ以外の契約書も使われている。

いずれの契約書であれ、その内容については、賃貸人・賃借人双方の十分な認識のもとで合意したものでなければならない。一般に、賃貸借契約書は、貸手側で作成することが多いことから、トラブルを予防する観点からは、賃貸人は、賃借人に対して、**本ガイドラインを参考に、明け渡しの際の原状回復の内容等を具体的に契約前に開示し、賃借人の十分な確認を得たうえで、双方の合意により契約事項として取り決める必要がある。**

② 宅地建物取引業者が賃貸借を媒介・代理をするとき、当該業者は、重要事項説明における「解約時の敷金等の精算に関する事項」には、原状回復にかかる事項が含まれるものであることを認識しておく必要がある。

さらに、賃貸借契約書の作成に際し、原状回復の内容等について、標準契約書や本ガイドライン等を参考にしてその作成を行い、そのうえで、媒介・代理をする宅地建物取引業者は、重要事項及び契約事項として契約当事者に十分に説明することが望まれる。

### (2) 特約について

賃貸借契約については、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕等の義務を賃借人に負わせることも可能である。しかし、判例等においては、一定範囲の修繕（小修繕）を賃借人負担とする旨の特約は、単に賃貸人の修繕義務を免除する意味しか有しないとされており、経年変化や通常損耗に対する修繕業務等を賃借人に負担させる特約は、賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留

意すべきである。

#### 【賃借人に特別の負担を課す特約の要件】

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

特に、最高裁判例では、「建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗及び経年変化についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗及び経年変化の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である」との判断が示されている。

また、消費者契約法では、その第9条1項1号で「当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額の予定」等について、「平均的な損害の額を超えるもの」はその超える部分で無効であること、同法10条で「民法、商法」等による場合に比し、「消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする」と規定されている。

したがって、仮に原状回復についての特約を設ける場合は、その旨を明確に契約書面に定めた上で、賃借人の十分な認識と了解をもって契約することが必要である。また、客観性や必要性については、例えば家賃を周辺相場に比較して明らかに安価に設定する代わりに、こうした義務を賃借人に課すような場合等が考えられるが、限定的なものと解すべきである。

なお、金銭の支出を伴う義務負担の特約である以上、賃借人が義務負担の意思表示をしているとの事実を支えるものとして、特約事項となっていて、将来賃借人が負担することになるであろう原状回復等の費用がどの程度のものになるか、単価等を明示しておくことも、紛争防止のうえで欠かせないものと考えられる。

このほか、特約に関する具体的な解説については、Q&AのQ3(P.38)、Q16(P.45)を参照されたい。

#### (3) 物件・設備の使用上の注意・留意事項の周知について

賃貸住宅の居住ルールなどについては、「使用細則」、「入居のしおり」などによって周知されている場合が多いが、その際に、原状回復に係る物件・設備についての使用上の注意・留意事項についてもあわせて周知することが、原状回復にかかるトラブルの未然防止にも役立つものと考えられる。具体的には、用法の順守、日常的な手入れや清掃等の善管注意義務、設備の使用上の注意事項などを盛り込み、周知することが考えられる。

## II 契約の終了に伴う原状回復義務の考え方

### 1 賃借人の原状回復義務とは何か

#### (1) 標準契約書の考え方

標準契約書では、建物の損耗等を次の2つに区分している。

- ① 賃借人の通常の使用により生ずる損耗
- ② 賃借人の通常の使用により生ずる損耗以外の損耗

これらについて、標準契約書は、①については賃借人は原状回復義務がないと定め、②については賃借人に原状回復義務があると定めている。したがって、損耗等を補修・修繕する場合の費用については、①については賃貸人が負担することになり、②については賃借人が負担することになる。

なお、原状回復の内容・方法、①と②すなわち通常損耗分とそれ以外の区分については当事者間の協議事項とされている。

#### (2) 本ガイドラインの考え方

本ガイドラインでは、建物の損耗等を建物価値の減少と位置づけ、負担割合等のあり方を検討するにあたり、理解しやすいように損耗等を次の3つに区分した。

表1 建物価値の減少の考え方

①—A 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）
①—B 賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
② 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等

このうち、本ガイドラインでは②を念頭に置いて、原状回復を次のように定義した。

表2 原状回復の定義

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
---

したがって、損耗等を補修・修繕する場合の費用については、②の賃借人の故意・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等について（詳細については別表1のB欄（P.17～21）およびQ&AのQ10（P.41）を参照のこと）、賃借人が負担すべき費用と考え、他方、例えば次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォームについては、①—A、①—Bの経年変化及び通常使用による損耗等の修繕であり、賃貸人が負担すべきと考えた。

このほかにも、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など該当賃借人と無関係な第三者がもたらした損耗等が考えられるが、これらについては、賃借人が負担すべきものでないことは当然である。

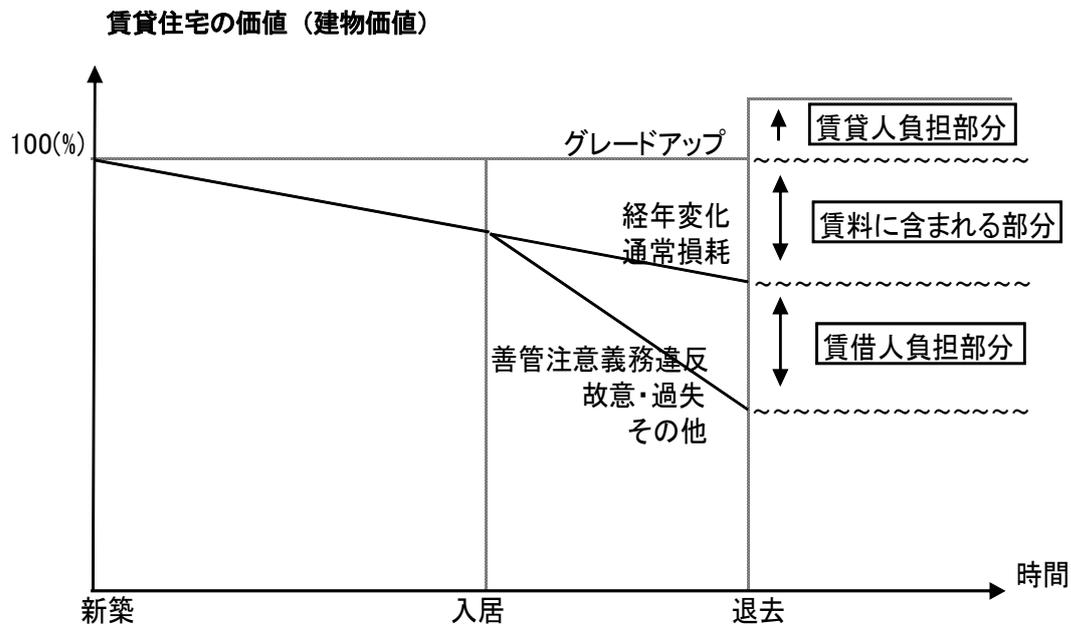
## 2 建物の損耗等について

前述のように、建物価値の減少にあたる損耗等を分類し、定義しても、結局は具体的損耗等が表1①-Aの「経年変化」または①-Bの「通常損耗」に該当するのか、表1②の「故意・過失、善管注意義務違反等による損耗等」に該当するのかが判然としていないと、原状回復をめぐるトラブルの未然防止・解決には役立たない。

標準契約書の解説等では、通常損耗について、具体的な事例として畳の日焼け等を示すにとどまっているが、そもそも、生活スタイルの多様化等により、「通常の使用」といってもその範囲はきわめて広く、判断基準そのものを定義することは困難である（図1）。

そこで、本ガイドラインでは、国民生活センター等における個別具体の苦情・相談事例の中で、通常損耗か否かの判断でトラブルになりやすいと考えられるものを取り上げて検討し、一定の判断を加えることとした。

図1 判例、標準契約書等の考え方



\*グレードアップ：退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等

事例の区分

事例のうち建物価値の減少ととらえられるものを、

A : 賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの

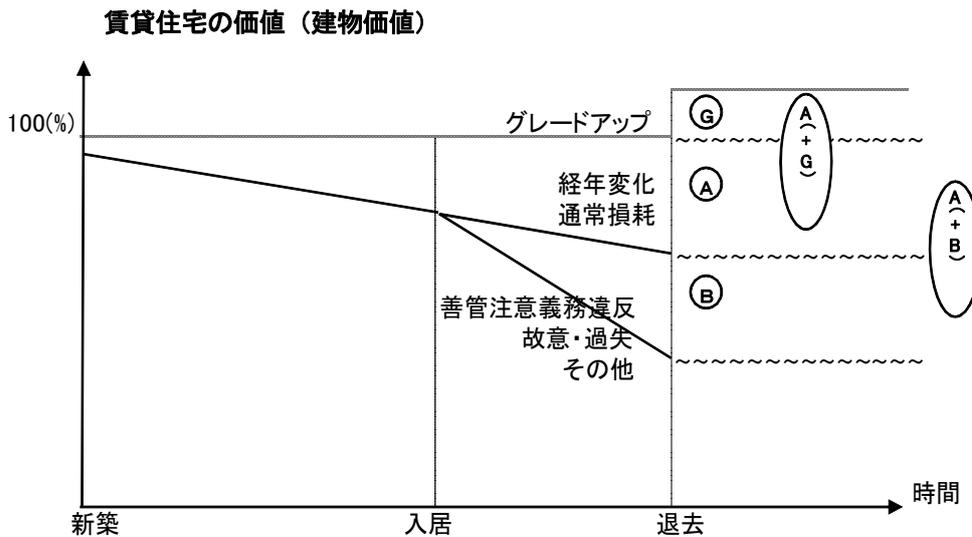
B : 賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるもの  
(明らかに通常の使用等による結果とはいえないもの)

A(+B) : 基本的には A であるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの

の3つにブレークダウンして区分した。

その上で、建物価値の減少の区分としてはAに該当するものの、建物価値を増大させる要素が含まれているものを、A(+G)に区分した(図2)(別表1)。

図2 損耗・毀損事例の区分



### 3 賃借人の負担について

#### (1) 賃借人の負担対象事象

上記区分による建物価値の減少に対する修繕等の費用の負担者は、次のとおりとなる。

A：賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるものは、表1①-Aの「経年変化」か、表1①-Bの「通常損耗」であり、これらは賃貸借契約の性質上、賃貸借契約期間中の賃料でカバーされてきたはずのものである。したがって、賃借人はこれらを修繕等する義務を負わず、この場合の費用は賃貸人が負担することとなる。

A(+G)：賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生するものについては、上記のように、賃貸借契約期間中の賃料でカバーされてきたはずのものであり、賃借人は修繕等をする義務を負わないのであるから、まして建物価値を増大させるような修繕等（例えば、古くなった設備等を最新のものに取り替えるとか、居室をあたかも新築のような状態にするためにクリーニングを実施する等、Aに区分されるような建物価値の減少を補ってなお余りあるような修繕等）をする義務を負うことはない。したがって、この場合の費用についても賃貸人が負担することとなる。

B：賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるものは、表1②の「故意・過失、善管注意義務違反等による損耗等」を含むこともあり、もはや通常の使用により生ずる損耗とはいえない。したがって、賃借人には原状回復義務が発生し、賃借人が負担すべき費用の検討が必要になる。

A(+B)：賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生するものであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗が発生・拡大したと考えられるものは、損耗の拡大について、賃借人に善管注意義務違反等があると考えられる。したがって、賃借人には原状回復義務が発生し、賃借人が負担すべき費用の検討が必要になる。

なお、これらの区分は、あくまで一般的な事例を想定したものであり、個々の事象においては、Aに区分されるようなものであっても、損耗の程度等により実体上Bまたはそれに近いものとして判断され、賃借人に原状回復義務が発生すると思われるものもある。したがって、こうした損耗の程度を考慮し、賃借人の負担割合等についてより詳細に決定することも可能と考えられる。

しかしながら、現時点においては、損耗等の状況や度合いから負担割合を客観的・合理的に導き出すことができ、かつ、社会的にもコンセンサスの得られた基準等が存在していないこと、また、あまりにも詳細な基準は実務的にも煩雑となり、現実的でないことから、本ガイドラインにおいては、程度の差に基づく詳細な負担割合の算定は行っていない。

## (2) 経過年数の考え方の導入

### ① 経過年数

上記のように、事例区分BやA(+B)の場合には、賃借人に原状回復義務が発生し、賃借人が負担する費用の検討が必要になるが、この場合に修繕等の費用の全額を賃借人が当然に負担することにはならないと考えられる。

なぜなら、Bの場合であっても、経年変化・通常損耗は必ず前提になっており、経年変化・通常損耗の分は、賃借人は賃料として支払ってきているところで、賃借人が明け渡し時に負担すべき費用にならないはずである。したがって、このような分まで賃借人が明け渡しに際して負担しなければならないとすると、経年変化・通常損耗の分が賃貸借契約期間中と明け渡し時とで二重に評価されることになるため、賃貸人と賃借人間の費用負担の配分について合理性を欠くことになる。

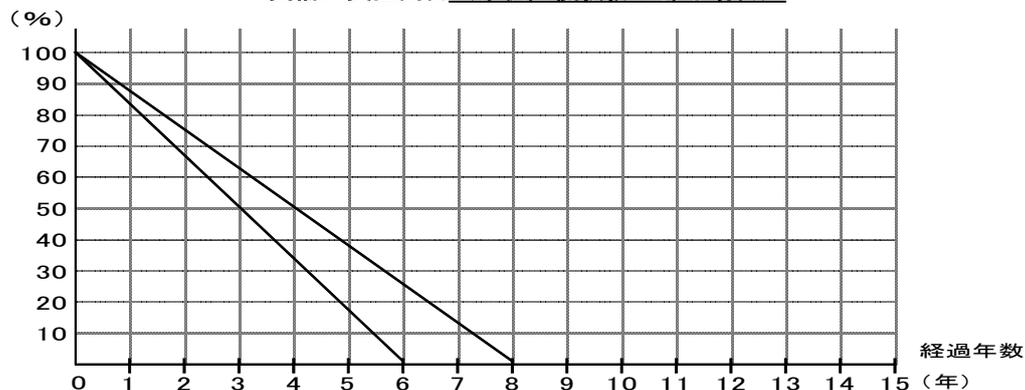
また、実質的にも、賃借人が経過年数1年で毀損させた場合と経過年数10年で毀損させた場合を比較すると、後者の場合は前者の場合よりも大きな経年変化・通常損耗があるはずであり、この場合に修繕費の負担が同じであるというのでは賃借人相互の公平をも欠くことになる。

そこで、賃借人の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることとするのが適当である。

経過年数による減価割合については、従前より「法人税法」(昭和40年3月31日法律第34号)及び「法人税法施行令」(昭和40年3月31日政令第97号)における減価償却資産の考え方を採用するとともに、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和40年3月31日大蔵省令第15号)における経過年数による減価割合を参考にして、償却年数経過後の残存価値は10%となるようにして賃借人の負担を決定してきた。しかしながら、平成19年の税制改正によって残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価1円まで償却できるようになったことを踏まえ、例えば、カーペットの場合、償却年数は、6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を描いて経過年数により賃借人の負担を決定する。よって、年数が経つほど賃借人の負担割合は減少することとなる(図3)。

なお、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることを賃借人は留意する必要がある。具体的には、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用(工事費や人件費等)などについては、賃借人の負担となることがあるものである。

図3 設備等の経過年数と賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年・定額法の場合)  
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



## ② 入居年数による代替

経過年数の考え方を導入した場合、新築物件の賃貸借契約ではない場合には、実務上の問題が生じる。すなわち、設備等によって補修・交換の実施時期はまちまちであり、それらの履歴を賃貸人や管理業者等が完全に把握しているケースは少ないこと、入居時に経過年数を示されても賃借人としては確認できないことである。

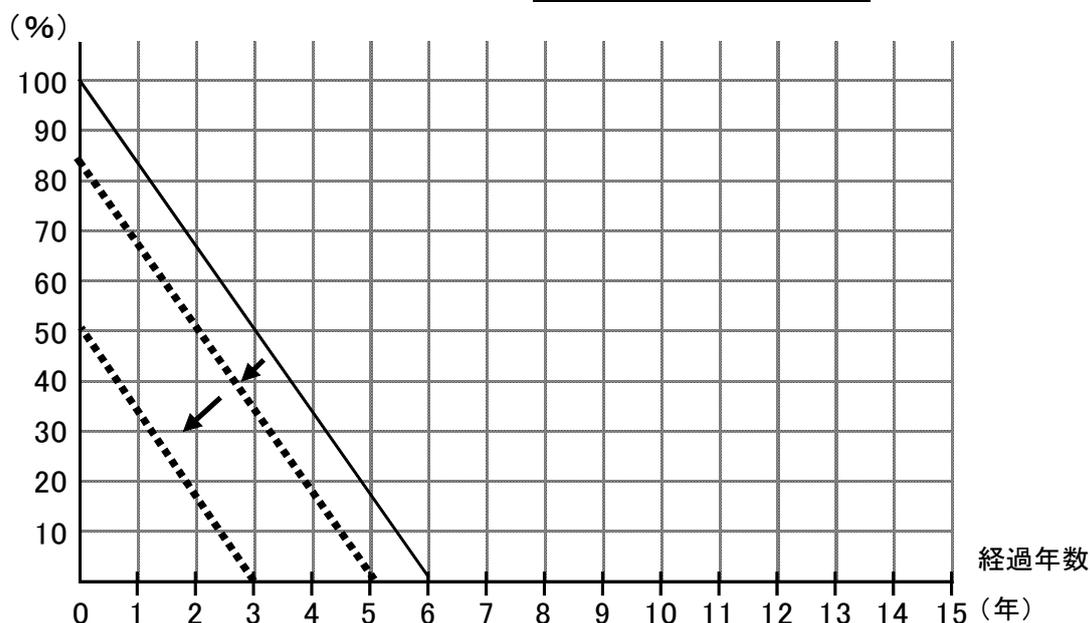
他方、賃借人がその物件に何年住んだのかという入居年数は、契約当事者にとっても管理業者等にとっても明確でわかりやすい。

そこで本ガイドラインでは、経過年数のグラフを、入居年数で代替する方式を採用することとした。この場合、入居時点の設備等の状況は、必ずしも価値100%のものばかりではないので、その状況に合わせて経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用することとする(図4)。

入居時点の状態でグラフの出発点をどこにするかは、契約当事者が確認のうえ、予め協議して決定することが適当である。例えば、入居直前に設備等の交換を行った場合には、グラフは価値100%が出発点となるが、そうでない場合には、当該賃貸住宅の建築後経過年数や個々の損耗等を勘案して1円を下限に適宜グラフを決定することとなる。

なお、賃借人は賃貸物を善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは前述①の考え方と同様である。

図4 入居時の状態と賃借人負担割合(耐用年数6年、定額法の場合)  
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



※入居時の設備等の状態により、左方にシフトさせる。新築や交換、張替えの直後であれば、始点は(入居年数、割合) = (0年、100%)となる。

### ③ 経過年数（入居年数）を考慮しないもの

もっとも、建物本体と同様に長期間の使用に耐えられる部位であって、部分補修が可能な部位、例えば、フローリング等の部分補修については、経過年数を考慮することにはなじまないと考えられる。なぜなら、部分補修としたうえで形式的に経過年数を考慮すると、賃貸人にとっては不合理な結果となるからである。

フローリングを例にとると、補修を部分的に行ったとしても、将来的には全体的に張替えるのが一般的であり、部分補修がなされたからといって、フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではない（つぎはぎの状態になる）。よって、部分補修の費用全額を賃借人が負担しても、賃貸人が当該時点におけるフローリングの価値（経年変化や通常損耗による減少を考慮した価値）を超える利益を獲得することにはならないので、経過年数を考慮する必要はない。むしろ、形式的に経過年数を考慮すると、部分補修の前後を通じてフローリングの価値は同等であると評価できるのに、賃貸人が費用の負担を強いられるという意味で不合理である。したがって、こうした部位等については、経過年数を考慮せず、部分補修費用について毀損等を発生させた賃借人の負担とするのが妥当であると考えられる。（なお、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング全体を張り替えた場合は、経過年数を考慮するのが適当である。）

また、襖紙や障子紙、畳表といったものは、消耗品としての性格が強く、毀損の軽重にかかわらず価値の減少が大きいと、減価償却資産の考え方を取り入れることにはなじまないことから、経過年数を考慮せず、張替え等の費用について毀損等を発生させた賃借人の負担とするのが妥当であると考えられる。（減価償却資産のうち、使用可能期間が1年未満のもの又は取得価額が10万円未満のものなどは「消耗品」とし、減価償却ではなく必要経費として処理することができるとされている。）

## (3) 賃借人の負担対象範囲

### ① 基本的な考え方

原状回復は、毀損部分の復旧であることから、可能な限り毀損部分に限定し、毀損部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とすることを基本とする。したがって、賃借人に原状回復義務がある場合の費用負担についても、補修工事が最低限可能な施工単位に基づく補修費用相当分が負担対象範囲の基本となる。

### ② 毀損部分と補修箇所ギャップがある場合

賃借人の負担対象範囲で問題となるのが、毀損部分と補修工事施工箇所にギャップがあるケースである。例えば、壁等のクロスの場合、毀損箇所が一部であっても他の面との色や模様あわせを実施しないと商品価値を維持できない場合があることから、毀損部分だけでなく部屋全体の張替えを行うことが多い。

この場合に問題となるのが、「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、善管注意義務違反による損耗・毀損を復旧すること」である原状回復の観点から、賃借人にどのような範囲でクロスの張替え義務があるとするかということである。

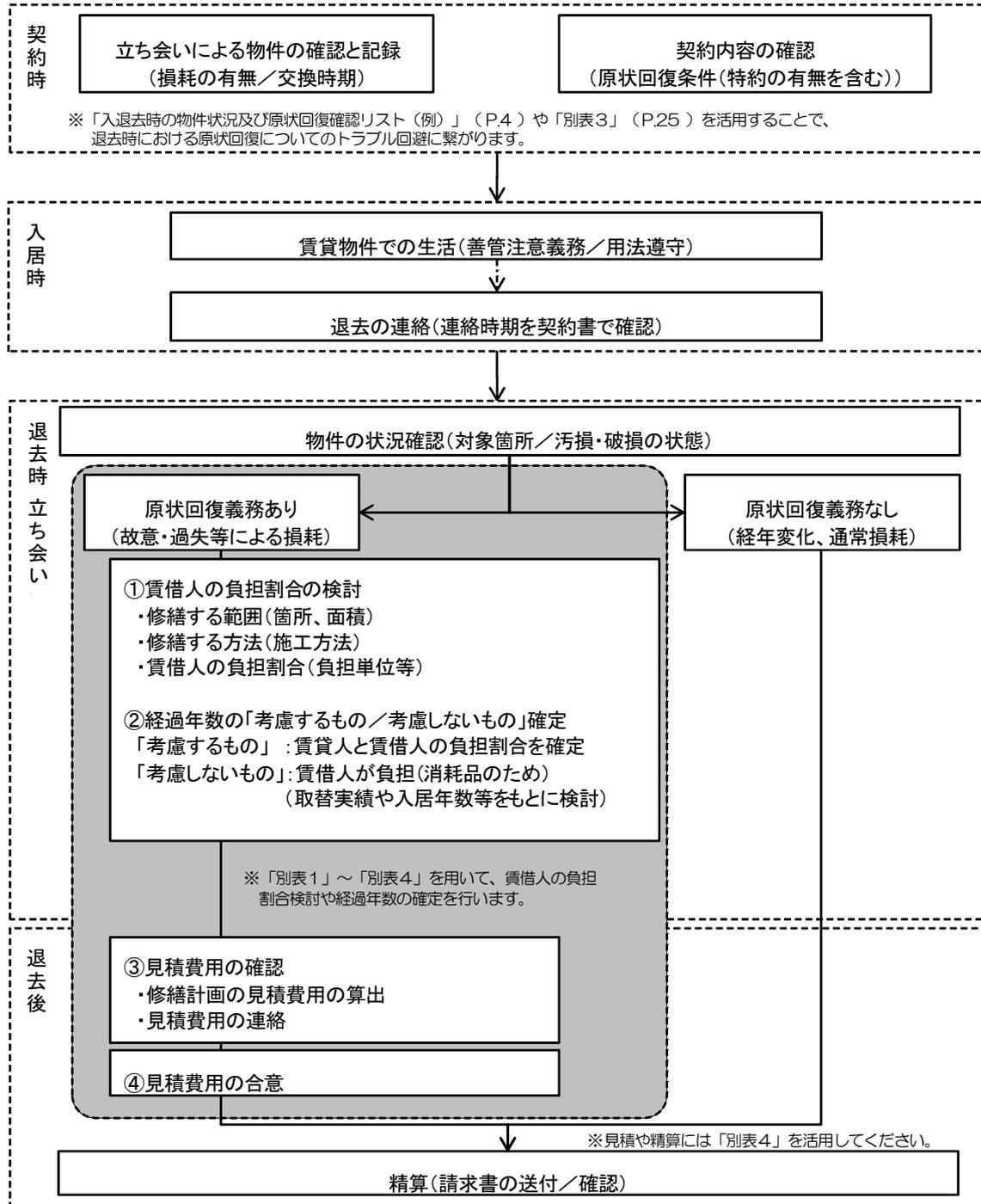
この点、当該部屋全体のクロスの色や模様が一致していないからといって、賃貸借の目的物となりえないというのではなく、当該部屋全体のクロスの色・模様を一致させるのは、賃貸物件とし

ての商品価値の維持・増大という側面が大きいというべきで、その意味ではいわゆるグレードアップに相当する部分が含まれると考えられる。したがって、当該部屋全体のクロスの張替えを賃借人の義務とすると、原状回復以上の利益を賃貸人が得ることとなり、妥当ではない。

他方、毀損部分のみのクロスの張替えが技術的には可能であっても、その部分の張替えが明確に判別できるような状態になり、このような状態では、建物価値の減少を復旧できておらず、賃借人としての原状回復義務を十分果たしたとはいえないとも考えられる。したがって、クロス張替えの場合、毀損箇所を含む一面分の張替費用を、毀損等を発生させた賃借人の負担とすることが妥当と考えられる（このように賃借人の負担範囲を大きくしても、経過年数を考慮すれば、金銭的な負担は不当なものとはならないと考えられる）。

このように毀損部分と補修箇所に大きな差異が生じるような場合は、補修工事の最低施工可能範囲、原状回復による賃貸人の利得及び賃借人の負担を勘案し、当事者間で不公平とならないようにすべきである（別表2）。

図5 原状回復の費用算定の手順（イメージ）



別表1 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表（通常、一般的な例示）

区分 部位	A		B
	[賃借人が通常の住まい方、使い方をしているも発生すると思われるもの] A(+G) [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]		[賃借人の使い方が次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)]
床 (畳、フローリング、カーペットなど)	●畳の裏返し、表替え(特に破損等しないが、次の入居者確保のために行うもの) (考え方)入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる	●家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 (考え方)家具保有数が多いという我が国の実状に鑑みその設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられる。	●引越作業で生じたひっかきキズ(考え方)賃借人の善管注意義務違反または過失に該当するケースが多いと考えられる。  ●畳やフローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの) (考え方)賃借人の善管注意義務違反に該当するケースが多いと考えられる。
	●フローリングワックスがけ(考え方)ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。	●畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの) (考え方)日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、賃借人には責任はないと考えられる(賃借人が通知義務を怠った場合を除く)。	●カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ (考え方)飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲と考えられるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は賃借人の負担により実施するのが妥当と考えられる。  ●冷蔵庫下のサビ跡 (考え方)冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば通常の生活の範囲と考えられるが、そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、賃借人の善管注意義務違反に該当するケースが多いと考えられる。

\*事例は主に発生すると考えられる部分でまとめている(以下同じ)

区分 部位	A		B
	〔賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると思われるもの〕  A(+G) 〔次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの〕	〔賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると思われるもの〕  A(+B) 〔賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの〕	〔賃借人の使い方が次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)〕
壁、天井 (クロスなど)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) (考え方)テレビ、冷蔵庫は通常一般的な生活をしていくうえで必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用ととらえるのが妥当と考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●台所の油汚れ (考え方)使用後の手入れが悪くスズや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えるものと判断されることが多いと考えられる。</li> <li>●結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ (考え方)結露は建物の構造上の問題であることが多いが、賃借人が結露が発生しているにもかかわらず、賃借人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合には、通常の使用による損耗を超えるものと判断されることが多いと考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●タバコ等のヤニ・臭い (考え方)喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものとは判断される場合が多いと考えられる。なお、賃貸物件での喫煙等が禁じられている場合は、用法違反にあたるものと考えられる。</li> <li>●壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替が必要な程度のもの) (考え方)重量物の掲示等のためのかぎ、ネジ穴は、画鋲等のものに比べて深く、範囲も広いため、通常の使用による損耗を超えるものと判断されることが多いと考えられる。なお、地震等に対する家具転倒防止の措置については、予め賃借人の承諾、または、くぎやネジを使用しない方法等の検討が考えられる。</li> </ul>

	<p>●壁に貼ったポスターや絵画の跡 (考え方)壁にポスター等を貼ることによって生じるクロス等の変色は、主に日照などの自然現象によるもので、通常の生活による損耗の範囲であると考えられる。</p> <p>●エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡 (考え方)エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていくうえで必需品になってきており、その設置によって生じたビス穴等は通常の損耗と考えられる。</p> <p>●クロスの変色(日照などの自然現象によるもの) (考え方)畳等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないものであると考えられる。</p> <p>●壁等の画紙、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) (考え方)ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範疇のものであり、そのために使用した画紙、ピン等の穴は、通常の損耗と考えられる。</p>	<p>●クーラー(賃借人所有)から水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 (考え方)クーラー保守は所有者(賃借人)が実施すべきものであるが、水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。</p>	<p>●クーラー(賃借人所有)から水漏れし、放置したため壁が腐食 (考え方)クーラーの保守は所有者(この場合賃借人)が実施すべきであり、それを怠った結果、壁等を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断されることが多いと考えられる。</p> <p>●天井に直接つけた照明器具の跡 (考え方)あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、通常の使用による損耗を超えるると判断されることが多いと考えられる。</p> <p>●落書き等の故意による毀損</p>
--	--	---	--

区分 部位	A		B
	<p>〔賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるもの〕</p>		<p>〔賃借人の使い方が次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)〕</p>
	<p>A(+G) 〔次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの〕</p>	<p>A(+B) 〔賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの〕</p>	
<p><b>建具</b> (鏡、柱など)</p>	<p>● 網戸の張替え(破損等はしていないが次の入居者確保のために行うもの) (考え方) 入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。</p>	<p>● 地震で破損したガラス (考え方) 自然災害による損傷であり、賃借人には責任はないと考えられる。</p> <p>● 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの) (考え方) ガラスの加工処理の問題で亀裂が自然に発生した場合は、賃借人には責任はないと考えられる。</p>	<p>● 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い (考え方) 特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞や尿の後始末などの問題でもあることから、ペットにより柱、クロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合は賃借人負担と判断される場合が多いと考えられる。なお、賃貸物件でのペットの飼育が禁じられている場合は、用法違反にあたるものと考えられる。</p> <p>● 落書き等の故意による毀損</p>

区分 部位	A		B	
	【賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるもの】			
	A(+G) [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]		A(+B) [賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの]	
設備、その他 (鍵など)	<p>●全体のハウスクリーニング(専門業者による) (考え方)賃借人が通常の清掃(具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等)を実施している場合は次の入居者確保のためのものであり、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●エアコンの内部洗浄 (考え方)喫煙等による臭い等が付着していない限り、通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●消毒(台所、トイレ) (考え方)消毒は日常の清掃と異なり、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はないが、次の入居者確保のため行うもの) (考え方)物件の維持管理上の問題であり、賃借人負担とするのが妥当と考えられる。</p>	<p>●鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) (考え方)入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、賃借人の負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの) (考え方)経年劣化による自然損耗であり、賃借人に責任はないと考えられる。</p>	<p>●ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すず (考え方)使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると考えられる。</p> <p>●風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等 (考え方)使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると考えられる。</p>	<p>●日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 (考え方)賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断される。</p> <p>●鍵の紛失、破損による取替え (考え方)鍵の紛失や不適切な使用による破損は、賃借人負担と判断される場合が多いものと考えられる。</p> <p>●戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草 (考え方)草取りが適切に行われていない場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断される場合が多いと考えられる。</p>

別表2 賃借人の原状回復義務等負担一覧表

	賃借人の原状回復義務	工事施工単位(実体)	賃借人の負担単位等	経過年数の考慮等
<p>基本的な考え方</p>	<p>・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等を復旧すること。</p>	<p>—————</p>	<p>・可能な限り毀損部分の補修費用相当分となるよう限定的なものとす。この場合、補修工事が最低限可能な施工単位を基本とする。いわゆる模様あわせ、色あわせについては、賃借人の負担とはしない。</p>	<p>・財産的価値の還元という観点から、毀損等を与えた部位や設備の経過年数によって、負担割合は変化する。          ・具体的には、経過年数が多いほど賃借人の負担割合が小さくなるようにする。          ・最終残存価値は1円とし、賃借人の負担割合は最低1円となる。</p>
<p>床 (畳、フローリング、カーペットなど)</p>	<p>・ 毀損部分の補修</p>	<p>・ 畳 : 最低1枚単位 色合わせを行う場合は当該居室の畳数分</p> <p>・ カーペット、クッションフロア : 1部屋単位 洗淨等で落ちない汚れ、キズの場合</p> <p>・ フローリング : 最低㎡単位</p>	<p>・ 畳 : 原則1枚単位 毀損等が複数枚にわたる場合は、その枚数(裏返しか表替えかは毀損の程度による)</p> <p>・ カーペット、クッションフロア : 毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体</p> <p>・ フローリング : 原則㎡単位 毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体</p>	<p>(畳表)          ・ 消耗品に近いものであり、減価償却資産になじまないため、経過年数は考慮しない。</p> <p>(畳床、カーペット、クッションフロア)          ・ 6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。</p> <p>(フローリング)          ・ 経過年数は考慮しない。ただし、フローリング全体にわたったの毀損によりフローリング床全体を張り替えた場合は、当該建物の耐用年数(参考資料の資料8参照)で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。</p>

	賃借人の原状回復義務	工事施工単位 (実体)	賃借人の負担単位等	経過年数の考慮等
壁、天井 (クロスなど)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毀損部分の補修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁(クロス) : 最低㎡単位 色、模様あわせを行う 場合は当該面または居室全体</li> <li>* タバコ等のヤニや臭いの場合は、クリーニングまたは張替え(部分補修困難)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁(クロス) : ㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損させた箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。</li> <li>* タバコ等のヤニや臭い喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、当該居室全体のクリーニングまたは張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</li> </ul>	(壁〔クロス〕) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。</li> </ul>
建具 (襖、柱など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毀損部分の補修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 襖 : 最低1枚単位 色、模様あわせを行う場合は当該居室全体の枚数</li> <li>・ 柱 : 最低1本単位</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 襖 : 1枚単位</li> <li>・ 柱 : 1本単位</li> </ul>	(襖紙、障子紙) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消耗品であり、減価償却資産とならないので、経過年数は考慮しない。</li> </ul> (襖、障子等の建具部分、柱) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経過年数は考慮しない。(考慮する場合は当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。)</li> </ul>

	賃借人の原状回復義務	工事施工単位 (実体)	賃借人の負担単位等	経過年数の考慮等
設備、その他 (鍵、クリーニングなど)	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備の補修</li> <li>鍵の返却</li> <li>通常の清掃(ゴミ撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油汚れの除去)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備機器：部分的補修、交換</li> <li>鍵：紛失の場合はシリンダーの交換</li> <li>クリーニング：専門業者に よる部位ごともしくは全 体のクリーニング(いわゆ るハウスクリーニング)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備機器：補修部分、交換相当費用</li> <li>鍵：紛失の場合はシリンダーの交換</li> <li>クリーニング：部位ごともしくは住戸全体</li> </ul>	(設備機器) <ul style="list-style-type: none"> <li>耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する(新品交換の場合も同じ)。</li> </ul> <b>【主な設備の耐用年数】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●耐用年数5年のもの               <ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台</li> </ul> </li> <li>●耐用年数6年のもの               <ul style="list-style-type: none"> <li>・冷房用、暖房用機器(エアコン、ルームクーラー、ストーブ等)</li> </ul> </li> <li>●電気冷蔵庫、ガス機器(ガスレンジ)               <ul style="list-style-type: none"> <li>・インターホン</li> </ul> </li> <li>●耐用年数8年のもの               <ul style="list-style-type: none"> <li>・主として金属製以外の家具(書棚、たんす、戸棚、茶ダンス)</li> </ul> </li> <li>●耐用年数15年のもの               <ul style="list-style-type: none"> <li>・便器、洗面台等の給排水・衛生設備</li> <li>・主として金属製の器具・備品</li> </ul> </li> <li>●当該建物の耐用年数が適用されるもの               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニットバス、浴槽、下駄箱(建物に固着して一体不可分なもの)</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>●鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を全額賃借人負担とする。</li> <li>●クリーニングについて、経過年数は考慮しない。賃借人負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは住戸全体の清掃費用相当分を全額賃借人負担とする。</li> </ul>

### 別表3 契約書に添付する原状回復の条件に関する様式

原状回復の条件について

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。

すなわち、

- ・ 賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる
- ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となる

ものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

#### Ⅰ 本物件の原状回復条件

（ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

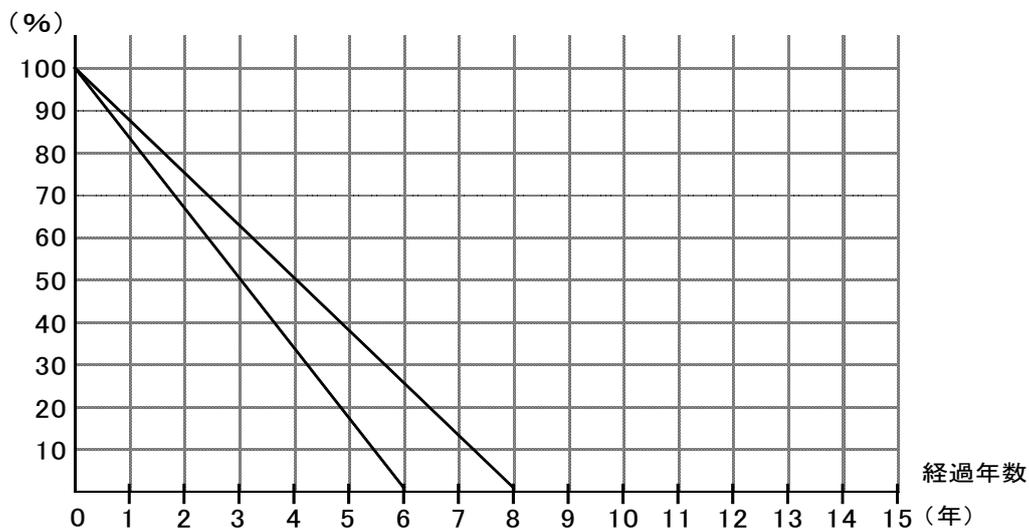
##### 1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
<b>【床(畳・フローリング・カーペットなど)】</b>	
1. 畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
<b>【壁、天井(クロスなど)】</b>	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋲、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) 4. エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ・臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合) 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
1. 網戸の張替え(破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
<b>【設備、その他】</b>	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) 6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失または破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

## 2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返し表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁[クロス]) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	の補修部分	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	補修の設備	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	返却の鍵	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	清掃※通常の	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合 (耐用年数6年及び8年・定額法の場合)  
賃借人負担割合 (原状回復義務がある場合)



3 原状回復工事施工目安単価

対象箇所			単位	単価(円)	対象箇所			単位	単価(円)
室内クリーニング			一式						
床	クッションフロア		m <sup>2</sup>		玄関・廊下	チャイム・インターホン		台	
	フローリング		m <sup>2</sup>			玄関ドアの鍵		個	
	畳		枚			下駄箱		箇所	
	カーペット類		m <sup>2</sup>			郵便受け		個	
天井・壁	壁(クロス)		m <sup>2</sup>		台所・キッチン	電気・ガスコンロ		一式	
	天井(クロス)		m <sup>2</sup>			給湯器類		一式	
	押入れ・天袋		箇所			戸棚類		箇所	
				流し台		一式			
				給排水設備		一式			
建具	窓(ガラス・枠)		枚		浴室・洗面所・トイレ	鏡		台	
	網戸(網・枠)		枚			シャワー		一式	
	襖		枚			洗面台		一式	
	障子		枚			クサリ及びゴム栓		個	
	室内ドア・扉		枚			風呂釜		一式	
	カーテンレール		箇所			給湯器類		一式	
	シャッター(雨戸)		箇所			浴槽		一式	
	柱		箇所			蓋及び備品類		一式	
	間仕切り		箇所			便器		一式	
	玄関ドア		箇所			給排水設備		一式	
設備・その他	共通	照明器具		個	洗濯機用防水パン		一式		
		電球・電灯類		個	タオル掛け		個		
		スイッチ		個	ペーパーホルダー		個		
		コンセント		個					
		エアコン		台					
		テレビ用端子		個					
		換気扇		個					
		バルコニー		個					
		物干し金具		個					

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。従って、退去時において、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して変更となる場合があります。

II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します(ただし、民法 90 条及び消費者契約法 8 条・9 条・10 条に反しない内容に限ります)。

(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由)

・

( )

別表4 原状回復の精算明細等に関する様式(例)

原状回復の精算明細書について

物件名				住戸番号			
所在地				TEL( ) -			
借主氏名				貸主氏名			
契約日	年	月	日	入居日	年	月	日
転居先住所				転居先 TEL( ) -			

精 算 金 額

円

対象箇所 (適宜追加・削除)	修繕等の内容 (該当する方法に ○を付ける)	原状回復工事費用				経過 年数	賃貸人 の負担		賃借人 の負担	
		単 価 (円)	単 位	量	金額 (円)		割 合 (%)	金額 (円)	割 合 (%)	金額 (円)
室内クリーニング			一式	1						
床	クッションフロア	洗浄・補修・塗替・張替		m <sup>2</sup>						
	フローリング	洗浄・補修・塗替・張替		m <sup>2</sup>						
	畳	表替・交換		枚						
	カーペット類	洗浄・補修・塗替・張替		m <sup>2</sup>						
天井壁	壁(クロス)	洗浄・補修・塗替・張替		m <sup>2</sup>						
	天井(クロス)	洗浄・補修・塗替・張替		m <sup>2</sup>						
	押入れ・天袋	洗浄・補修		箇所						
建具	窓(ガラス・枠)	洗浄・補修・調整・交換		枚						
	網戸(網・枠)	洗浄・調整・交換		枚						
	襖	洗浄・張替・交換		枚						
	障子	洗浄・張替・交換		枚						
	室内ドア・扉	洗浄・補修・調整・交換		枚						
	カーテンレール	洗浄・補修・調整・交換		箇所						
	シャッター(雨戸)	洗浄・補修・調整・交換		箇所						
	柱	洗浄・補修・交換		箇所						
	間仕切り	洗浄・補修・交換		箇所						
	玄関ドア	洗浄・補修・交換		箇所						
設備・その他 共通	照明器具	洗浄・修理・交換		個						
	電球・電灯類	交換		個						
	スイッチ	洗浄・修理・交換		個						
	コンセント	洗浄・修理・交換		個						
	エアコン	洗浄・修理・交換		台						
	テレビ用端子	洗浄・修理・交換		個						
	電話端子	洗浄・修理・交換		個						
	換気扇	洗浄・修理・交換		個						
	バルコニー	洗浄・修理・交換		個						
物干し金具	洗浄・修理・交換		個							

対象箇所 (適宜追加・削除)	修繕等の内容 (該当する方法に ○を付ける)	原状回復工事費用				経過 年数	賃貸人 の負担		賃借人 の負担	
		単 価 (円)	単 位	量	金額 (円)		割 合 (%)	金額 (円)	割 合 (%)	金額 (円)
玄関・廊下	チャイム・インターホン	洗淨・修理・交換		台						
	玄関ドアの鍵	シリンダー交換		個						
	下駄箱	洗淨・補修・交換		箇所						
	郵便受け	洗淨・修理・交換		個						
台所・キッチン	電気・ガスコンロ	洗淨・修理・交換		一式	1					
	給湯機器	洗淨・修理・交換		一式	1					
	戸棚類	洗淨・修理・交換		箇所						
	流し台	洗淨・修理・交換		一式	1					
	給排水設備	洗淨・修理・交換		一式	1					
設備・その他(ついき) 浴室・洗面所・トイレ	鏡	洗淨・修理・交換		台						
	シャワー	洗淨・修理・交換		一式	1					
	洗面台	洗淨・修理・交換		一式	1					
	クサリ及びゴム栓	交換		個						
	風呂釜	洗淨・修理・交換		一式	1					
	浴槽	洗淨・修理・交換		一式	1					
	縦給排水設備	洗淨・修理・交換		一式	1					
	蓋および備品類	洗淨・修理・交換		一式	1					
	便器	洗淨・修理・交換		一式	1					
	水洗タンク	洗淨・修理・交換		一式	1					
	洗濯機置場	洗淨・修理・交換		一式	1					
	タオル掛け	洗淨・修理・交換		個						
	ペーパーホルダー	洗淨・修理・交換		個						

※本表は、原状回復の精算を具体的にすることを目的に作成している（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（表2）」と定義される）。

※本表の対象箇所は、P. 4の「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）」に記載されている対象箇所を部位別にまとめて例示しているが、使用にあたっては、それぞれの物件に応じた形で、対象箇所の追記、削除を行われたい。

※「原状回復工事費用」の記入にあたっては、契約時の原状回復の条件（別表3）を基に原状回復を実施する際の「単価」を記入し、加えて「量」を記入することによって、「金額」を算出する。

※経過年数を考慮するものについては、それぞれの「経過年数」を記入する。

※その上で、「賃貸人の負担」「賃借人の負担」について、契約時の原状回復の条件（別表3）を基に、賃借人の負担単位、耐用年数から算出した賃借人負担割合を考慮して算出した「割合（%）」を乗じた「金額」を記入する。



## 第2章 トラブルの迅速な解決にかかる制度



## 第2章 トラブルの迅速な解決にかかる制度

### 1 現行制度の活用

原状回復の問題をはじめ、賃貸住宅をめぐるトラブルが発生した場合の解決は、当事者間の相対による交渉により図られることとなるが（実態的には、宅建業者、管理業者が間に立って行うことが多いと考えられる）、相対交渉によって解決しない場合、最終的には裁判により決着を図ることになる。しかし、費用や時間等の問題から、裁判にまで踏み切るものは必ずしも多くないのが実状である。

こうしたこともあり、最近では、裁判であっても比較的少ない費用と時間で判決を言い渡す簡易裁判所（裁判所法第33条により訴訟の目的の価額が140万円を超えない請求を管轄する。）の少額訴訟手続の制度が施行されているほか、中立的な第三者が当事者間に介入して紛争の解決を図る裁判外紛争処理制度（ADR：Alternative Dispute Resolution）が注目されており、当面こうした制度を活用することにより、トラブルの円滑かつ迅速な解決が図られることが期待される。

#### (1) 少額訴訟手続

少額訴訟手続は、民事訴訟のうち、少額の金銭の支払をめぐるトラブルを少ない費用で迅速に解決することを目的とした制度であり、民事訴訟法の改正により、平成10年1月から施行されている。この制度は、60万円以下の金銭の支払を求める訴えについて、原則として1回の審理で紛争を解決する審理手続で、裁判所は、原告の主張（支払）を認める場合でも、分割払、支払猶予、遅延損害金免除の判決を言い渡すことができるものとされている。

原状回復及び敷金返還にかかるトラブルにも対応できうる制度であり、今後もますますその活用が期待される（資料3）。

#### (2) 裁判外紛争処理制度

##### ① 調停（相談・あっせん）

民事調停（司法調停）は、民事紛争につき、調停機関が斡旋・仲介し、当事者の互譲により、条理にかない実情に即した解決を図ることを目的として、民事調停法の定める手続により行われる紛争解決制度で、訴訟に比べて簡易な手続により迅速な解決が図られる等のメリットがある（資料4）。

また、司法調停ではないが、国民生活センター、消費生活センターなどの常設的な紛争調整機関においては、紛争当事者間の円満な話し合い、解決のための調停ないし相談・あっせんが必要に応じて行われている。

## ② 仲裁

仲裁は、一定の法律関係に関する紛争の処理を、裁判所ではなく、私人である第三者（仲裁人）の判断に委ねる旨の合意に基づいて行われる紛争解決方法で、仲裁人の選定における公平性の確保などの問題もあり、その実績は調停に比べると多くないが、弁護士会、司法書士会、行政書士会などの仲裁センターでは、取り扱う事実について特別な制限を設けていない場合が多く、原状回復、敷金返還請求にかかる事案も持ち込まれている。

紛争の解決のため、どの制度を利用するかは申立人ないし当事者の判断によるが、相談・あっせんが初期の段階で利用され、それが奏功しない場合に、調停さらには訴訟、仲裁が用いられるのが一般的であり、原状回復にかかるトラブルの解決手順も同様であると考えられる。

## 2 行政機関への相談

賃貸住宅にかかる相談、苦情処理業務は、地方公共団体の相談窓口や消費生活センターなどの行政機関においても実施されている。

原状回復といった賃貸住宅の管理の分野等の問題は、直接的な取締法規がなく、賃貸住宅の契約関係のような民事紛争においては、行政が当事者間の利害を勘案し、一定の判断を下してそれに従わせることはできないが、行政機関においては、トラブル防止に向けた啓発、紛争解決への助言・あっせん、紛争解決制度等の情報提供などを行っているところであり、行政機関への相談も一つのトラブル解決方策と考えられる。

## Q & A



## Q & A

**Q1 退去するときのトラブルを避けるには、契約時にどのような点に注意すればよいのでしょうか。**

**A 退去時はもちろん入居時にも賃貸人・賃借人双方が立ち会い、部屋の状況を確認しチェックリストを作成しておくことが大切です。**

⇒⇒ 第1章 I 1 (3頁～) 参照

退去するときの修繕費用等をめぐってのトラブルは、入居時にあった損耗・損傷であるかそうでないのか、その発生の時期などの事実関係が判然としないことが大きな原因のひとつです。

そこで、入居時と退去時においては、契約内容を正確に理解することの他に、賃貸人・賃借人双方が立ち会い、本書にあるようなチェックリストを活用するとともに、写真を撮るなどして、物件の状況を確認しておくことは、トラブルを避けるために大変有効な方法です。

このような対応をしておけば、当該損耗・損傷が入居中に発生したものであるか否かが明らかになり、損耗・損傷の発生時期をめぐるトラブルが少なくなることが期待できます。

**Q2 建物を借りるときには、どんなことに気をつけたらよいでしょうか。**

**A 退去時の原状回復についてなど、賃貸借契約書の内容をよく読み契約事項をしっかりと確認しておくことが大切です。**

⇒⇒ 第1章 I 2 (6頁～) 参照

賃貸借契約は、「契約自由の原則」によって、借地借家法 26 条以下並びに消費者契約法 8 条以下の強行規定(契約の内容を規制する規定)に反しない限り、当事者間で内容を自由に決めることができます。

契約はあくまで当事者の合意により成立するものであり、合意して成立した契約の内容は、原則として賃借人・賃貸人双方がお互いに守らなければなりません。

したがって、賃貸借の契約をするときには、その内容を十分に理解することが重要です。契約書をよく読まなかったために、後になって原状回復の内容についてトラブルになる事例は少なくありません。契約書は貸主側で作成するのが一般的ですが、貸主側は契約の内容を理解してもらうことに努め、借主側は自分の希望を明確にした上で契約の内容を十分に理解して契約を締結することが重要です。

なお、賃貸借契約は、諾成契約といって、賃貸人と賃借人が口頭で合意するだけで成立します。つまり、契約書面がなくても賃貸借契約は成立します。しかし、実務では、契約で合意したことを明らかにしておくため、詳細な契約書が作成されていますし、宅地建物取引業者が媒介した場合には、宅地建物取引業者は契約条項を記載した書面を作成して当事者に交付することが義務付けられていますから、通常は契約書が作成されます。

\* 定期建物賃貸借の場合は必ず書面により契約をすることが必要です。

**Q3 賃貸借契約（契約更新を含む）では、借主に不利な特約でもすべて有効なのでしょうか。**

**A 賃借人に不利な特約は、賃借人がその内容を理解し、契約内容とすることに合意していなければ有効とはいえないと解されています。**

⇒⇒ 第1章 I 2 (6頁～) 参照

建物の賃貸借契約は、借地借家法の適用があるのが原則であり、借地借家法が定める事項については、借地借家法の規定と異なる合意を規定しても、借主に不利な特約として無効となるものもあります。

また、消費者契約法は信義誠実の原則に反し、消費者の利益を一方的に害するものは無効と規定しています。しかし、このような強行規定に反しない限り、契約自由の原則により、合意された契約内容は有効となり、賃借人に不利な特約がすべて無効になるわけでもありません。

もともと、賃借人に不利な特約を契約内容とする場合には、賃借人がその内容を理解し、それを契約内容とすることに合意しているといえるのでなければ成立しているとは言えません。また成立しても、賃借人にとって不利な特約である場合にはそれが有効であるとは限りません。

原状回復に関する賃借人に不利な内容の特約は、近年の(最高裁の)判例も踏まえ、次のような要件を満たしておく必要があると解されます。

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 賃借人が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

**Q4 退去時に、賃借人の負担する損害賠償額が契約書に定められています。このような規定は有効なのでしょうか。**

**A 賃貸人と賃借人の間で退去時の損害賠償額を予め決めて契約書に定めておくことは可能ですが、常に有効とは限りません。**

契約の当事者は、損害賠償の額を予定し、契約で定めておくことができます(民法420条)。これを損害賠償額の予定といいます。賃借人が賃貸借契約に関して賃貸人に損害を与えた場合に備えて規定するものです。ただし、民法90条並びに消費者契約法9条1号により無効となる場合もあります。

従って、賠償額を予定してそれを契約しても、実損額によっては予定賠償額どおりに請求できない場合もあります。

**Q5 契約書に「賃借人は原状回復をして明け渡しをしなければならない。」と書いてありますが、内装をすべて新しくする費用を負担しなければならないのでしょうか。**

**A 賃借人が通常の使用方法により使用していた状態で、借りていた部屋をそのまま賃貸人に返せばよいとするのが一般的です。**

**⇒⇒ 第1章 II (8頁～)、Q3参照**

賃貸借における原状回復とは、賃借人が入居時の状態に戻すということではありません。判例・学説の多数は、賃借人の原状回復義務を、賃借人が賃借物を契約により定められた使用方法に従い、かつ、社会通念上通常的使用方法により使用していた状態であれば、使用開始時の状態よりも悪くなっていたとしてもそのまま賃貸人に返還すればよいとしています。

したがって、賃借人の故意や不注意、通常でない使用方法等により賃借物に汚損・破損などの損害を生じさせた場合は、その損害を賠償することになりますが、汚損や損耗が経年変化による自然的なものや通常使用によるものだけであれば、特約が有効である場合を除き、賃借人がそのような費用を負担することにはなりません。

**Q6 敷金とは、どのようなお金ですか。**

**A 敷金は、賃借人が賃料を滞納したり、賃借人が不注意等によって賃借物に対して損傷・破損を与えた場合等の損害を担保するために、賃借人から賃貸人に対して預け入れるものです。**

賃料が滞納されたり、賃借人の不注意等によって損害を受けた場合に、賃借人がその損害等を支払わないことがないように、担保として賃貸借契約に付随して賃貸人が賃借人から預かるのが敷金です。このような性質を有する金銭は、名目の如何を問わず、一例えば保証金という名目であっても敷金です。

したがって、賃借物の明け渡しまでに、未払賃料や損害賠償金債務等、賃貸人に対する賃借人の債務が生じていなければ、敷金は賃借人に対してその全額が返還されることになります。賃借人の故意や不注意、通常でない使用方法等により賃借物に損傷・汚損等を生じさせていてその損害を賃借人が賃貸人に対して支払っていない場合には、賃貸人はその損害額を敷金から差し引いた残額を賃借人に返還することになります。

**Q7** 不注意で壁のクロスの一部にクロスが張替えが必要なほどのキズをつけてしまいました。  
部屋全部のクロス張替費用を負担しなければならないのでしょうか。

**A** 不注意でキズをつけてしまったものは修理をしなければなりません、各部位ごとの経過年数を考慮したうえ、最低限可能な施工単位（毀損させた箇所を含む一面分の張替えまではやむをえない場合がある）で修理するのが妥当と考えられます。

⇒⇒ 第1章 II（8頁～）、別表1（17～21頁）、別表2（22～24頁）参照

不注意により、壁クロスに張替えが必要なほどのキズをつけてしまったのですから、その損害について賃借人に賠償責任が生じることになりますが、このとき、どのような範囲でクロスが張替え義務があるかが問題となります。

本ガイドラインでは、その範囲について、㎡単位が望ましいとしつつ、あわせて、やむをえない場合は毀損箇所を含む一面分の張替え費用を、毀損等を発生させた賃借人の負担とすることが妥当と考えられるとしています。

これは、賃貸人が原状回復以上の利益を得ることなく、他方で賃借人が建物価値の減少を復旧する場合にバランスがとれるように検討されたものです。

**Q8** 賃貸借契約書に特に約定されていないのですが、退去にあたり、大家さんから、襖や障子、畳表を張替えるようにいられています。襖や障子、畳表は退去時に必ず賃借人が張替えなければいけないのでしょうか。

**A** 襖や障子、畳表の損耗が経年変化や通常使用によるものだけであれば、賃借人の負担で張替える必要はないと考えられます。しかし、賃借人が毀損した場合には、賃借人の負担で張替えることとなります。

⇒⇒ 第1章 II（8頁～）、別表1（17～21頁）、別表2（22～24頁）参照

襖や障子、畳表を賃借人が毀損した場合には、賃借人の負担で毀損した枚数を張替えることとなります。しかし、襖や障子、畳表の損耗が経年変化や通常使用によるものだけであれば、賃借人の負担で張替える必要はありません（賃貸借契約期間が長期に及び、その間に一度も賃貸人によって襖や障子の交換、畳表の張替えが行われていない場合には、通常使用でも相当の損耗が発生するので、賃借人の負担で張替えるなければならない毀損なのかどうかは、大家さんとの間で協議してみてもいいでしょうか）。

なお、賃貸借契約書に特約がある場合は、Q3やQ5を参考にしてください。

**Q9 賃借人は、敷金の返還をいつでも請求することができるのですか。**

**A 敷金の返還請求は、契約で特に別の時期を定めていない場合には、建物の明け渡しを行った後でなければできないとされています。**

敷金は、賃貸借契約終了後明け渡しまでの損害金まで担保するものであるため、賃借人の敷金返還請求権は、賃貸借契約の終了時に発生するものではありません。賃貸借契約に特に時期についての定めがない限り、建物を明け渡しはじめて賃借人は敷金返還を賃貸人に対して請求することができます（最高裁判所判決昭49・9・2）

**Q10 賃借人の善管注意義務とはどういうことですか。**

**A 賃借人は、賃借人として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用する義務が課されており、これを賃借人の善管注意義務といいます。**

賃借人は、賃借物を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っています（民法400条）。建物の賃借の場合には、建物の賃借人として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用しなければならず、日頃の通常の清掃や退去時の清掃を行うことに気をつける必要があります。

賃借人が不注意等によって賃借物に対して通常の使用をした場合よりも大きな損耗・損傷等を生じさせた場合は、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたこととなります。例えば、通常の掃除を怠ったことによって、特別の清掃をしなければ除去できないカビ等の汚損を生じさせた場合も、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになると考えられます。また、飲み物をこぼしたままにする、あるいは結露を放置するなどにより物件にシミ等を発生させた場合も、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになると考えられます。

なお、物件や設備が壊れたりして修繕が必要となった場合は、賃貸人に修繕する義務がありますが、賃借人はそのような場合には、賃貸人に通知する必要があるとされており、通知を怠って物件等に被害が生じた場合（例えば水道からの水漏れを賃貸人に知らせなかったため、階下の部屋にまで水漏れが拡大したような場合）には、損害賠償を求められる可能性もあるため、そのことにも注意が必要です。

契約時に交付すると思われる「入居のしおり」等には、賃借人の適正な住まい方に関するわかりやすい解説等が掲載されていますので、是非ご確認ください。

**Q11 アパートの大家さんが変わりました。敷金は新しい大家さんから返してもらえるのでしょうか。**

**A そのアパートを新しい大家さんが前の大家さんから購入していた場合は、敷金は新しい大家さんから返してもらいます。そのアパートの抵当権が実行され、新しい大家さんが競売によってそのアパートを競落した場合には、あなたが賃貸借契約を締結してアパートの引渡を受けた時よりも前に登記された抵当権の競売の場合には前の大家さんから敷金を返してもらい、あなたが賃貸借契約を締結してアパートの引渡を受けてから登記された抵当権の競売の場合には新しい大家さんから敷金を返してもらいます。**

賃貸人が賃借建物を第三者に売却して当該第三者が新賃貸人になる場合には、敷金返還義務は当然に新たな賃貸人に継承されます（最高裁判所判決昭44・7・17）。

他方、既に抵当権設定登記がなされた建物について、平成16年4月1日以降に賃貸借契約を締結して引渡を受けていた場合で、抵当権の実行によって競落人が新たに当該建物の所有者になった場合には、競落人である新たな所有者は賃貸借契約を承継する義務はないので、競落人は敷金返還義務を負いません。したがって、この場合には、賃借人は、従来の賃貸人である元の建物所有者に対して敷金の返還を求めることになります。これに対し、賃貸借契約を締結して引渡しを受けた後に設定登記がなされた抵当権の実行によって競落人が新たに当該建物の所有者になった場合には、競落人である新たな所有者は賃貸借契約を承継するので、新たな賃貸人である新所有者に対して敷金の返還を求めることになります。

**Q12 明け渡し後の修繕費用の負担金額について、大家さんと話合いがつかず、敷金の返還がなされていません。少額訴訟制度が使えると聞きましたが、どのような制度でしょうか。**

**A 民事訴訟のうち、60万円以下の金銭の支払を求める訴えについて、原則として1回の審理で紛争の解決を図る手続きです。**

**⇒⇒ 資料3（123～124頁）参照**

紛争が当事者間の話合いによって解決しない場合には、最終的には裁判によって決着を図ることになります。このような場合に、60万円以下の金銭の支払を求める訴えであれば、少額訴訟制度を利用することができます。

少額訴訟制度は、相手方の住所を管轄する簡易裁判所に訴えを提起するものです。原則として1回の審理で判決が言い渡され、少ない費用（申立手数料は訴額60万円の場合で6000円）と短い時間で解決を図ることができます。

なお、即時解決を目指す制度であるため、書類や証人は、審理の日にその場ですぐに調べるができるものに限られます。

**Q13 原状回復費用の請求書が送られてきましたが、クロスの張替費用の単価が以前に退去した賃貸住宅に比べて高く、納得できませんが、通常の単価にしてもらえよう、請求できますか。**

**A 原状回復に要する費用は、原状回復のため使用する資材や施工方法などにより異なるため、物件ごとに異なるものとなります。**

原状回復に要する費用は、使用されている資材のグレードや施工方法などにより物件ごとに異なるものとなります。

また、単価として表示されている費用には、資材の材料費だけでなく、修繕等の工事のための施工費用（労賃など）が含まれていることが多いと思われます。

なお、賃借人が負担すべき原状回復費用は、経過年数および通常損耗を考慮した状態にすることが前提であり、高級品のクロスの使用などグレードアップの費用を負担する必要はありません。

疑問がある点には、賃貸人や管理会社に、費用の内容の内訳などについて確認してみることも考えられます。（なお、本ガイドラインの151ページに記しているように、資材価格等が掲載されている資料により調べることができますが、あくまで平均的な単価であることに留意が必要です。）

※今回のガイドラインで示したように、契約時に施工単価についても賃貸人・賃借人の双方が確認しておくことが望ましいと考えられます。

**Q14 退去時の立会いを求められ、損傷などがあるということで確認サインをしました。その後、原状回復費用の請求書が送られてきましたが、思っていた以上に高額で驚き、いろいろ調べたところ、ガイドラインによると、私が故意・過失などで損傷したものでない部分については費用負担をする必要がないことを知りましたが、一旦サインしてしまった以上、やはり負担しないといけないのでしょうか。**

**A 損傷があり、その分の負担をすることを了承した場合は、基本的にはその確認内容に基づき、原状回復費用の負担額が決定されますが、賃借人の故意・過失等によるものでない損傷については、その分についてまで負担する必要はありません。**

確認された内容にもよりますが、単に損傷があることの確認であれば、原状回復費用負担について了承したものではないと考えられますので、ガイドライン（特約があれば特約）に基づき、賃借人が負担すべきものか、調整することとなると考えられます。

また、損傷があり、その分の負担をすることを了承した場合は、基本的にはその確認内容に基づき、原状回復費用の負担額が決定されます。ただし、賃貸契約書において原状回復に関する特約がない場合は、賃借人の故意・過失等によるものでない損傷については、そもそも賃借人の負担する必要のないものであり、仮にその分も含め確認サインをしていたとしても、その分についてまで負担する原因・理由はないため、その旨を主張すること

ができます。

いずれにせよ、退去時の立会いによる確認は貸貸人、賃借人双方にとって、原状回復費用負担を決める上で重要なものですから、疑問がある場合は、質問するなど、十分慎重に行う必要があります。

なお、特約については必ずしも有効であるとは限りません。

**Q15 原状回復工事を賃借人自ら行う、あるいは賃借人が指定した業者に行わせることはできますか。**

**A 賃貸人において原状回復工事を行い、敷金で精算する金銭賠償の方式が一般的です。**

原状回復について、賃貸借契約書において賃貸人あるいは賃貸人が指定した業者が行うと規定されている場合は、それに従うことになり、(例外的に賃貸人が承諾しない限り)賃借人自らあるいは賃借人が発注した業者に行わせることはできませんが、単に、賃借人は原状回復を行う旨だけが規定されている場合は、賃借人自ら行う、あるいは賃借人が指定した業者に行わせることも可能と考えられます。

ただし、その場合、契約期間終了期日など返還予定期日までに原状回復工事を済ませて賃借物件を返還する必要があり、返還予定期日を過ぎると、賃料あるいは遅延損害金が発生する可能性があります。また、基本的に賃借している物件と同等の材質、仕上がり等に応じて修繕等を行い返還しないと、賃貸人から原状回復工事のやり直しなどを請求される可能性もあります(なお、同等の材料、施工方法により修繕等を行い、通常損耗による建物価値の減少分を上回る状態までにした場合は、賃貸人に利益が生じることとなりますが、その利益分を賃借人に返還してもらうには、賃借人が賃貸人に対し有益費として別途請求をすることが必要となります)。

このような点を踏まえ、賃貸人において原状回復工事を行い、敷金で精算する金銭賠償の方式が一般的であると思われませんが、賃借人自ら行う、あるいは賃借人が指定した業者に行わせる場合は、上記のような点も念頭において、賃貸人と十分な相談をした上で行うことが必要と考えられます。

**Q16 賃貸借契約にクリーニング特約が付いていたために、契約が終了して退去する際に一定の金額を敷金から差し引かれました。このような特約は有効ですか。**

**A クリーニング特約については①賃借人が負担すべき内容・範囲が示されているか、②本来賃借人負担とならない通常損耗分についても負担させるという趣旨及び負担することになる通常損耗の具体的範囲が明記されているか或いは口頭で説明されているか、③費用として妥当か等の点から有効・無効が判断されます。**

クリーニングに関する特約についてもいろいろなケースがあり、修繕・交換等を含めてクリーニングに関する費用負担を義務付けるケースもあれば、クリーニングの費用に限定して借主負担であることを定めているケースがあります。

後者についても具体的な金額を記載しているものもあれば、そうでないものもあります。

クリーニング特約の有効性を認めたものとしては、契約の締結にあたって特約の内容が説明されていたこと等を踏まえ「契約終了時に、本件貸室の汚損の有無及び程度を問わず専門業者による清掃を実施し、その費用として2万5000円（消費税別）を負担する旨の特約が明確に合意されている」と判断されたもの（東京地方裁判所判決平成21年9月18日）があり、本件については借主にとっては退去時に通常の清掃を免れる面もあることやその金額も月額賃料の半額以下であること、専門業者による清掃費用として相応な範囲のものであることを理由に消費者契約法10条にも違反しないと判断しました。他方、(畳の表替え等や)「ルームクリーニングに要する費用は賃借人が負担する」旨の特約は、一般的な原状回復義務について定めたものであり、通常損耗等についてまで賃借人に原状回復義務を認める特約を定めたものとは言えないと判断したもの（東京地方裁判所判決平成21年1月16日）もあり、クリーニング特約が有効とされない場合もあることに留意が必要です。

**Q17 物件を明け渡した後、賃貸人から原状回復費用の明細が送られてきませんが、明細を請求することはできますか。**

**A 賃貸人には、敷金から差し引く原状回復費用について説明義務があり、賃借人は賃貸人に対して、明細を請求して説明を求めることができます。**

賃貸人は賃借物の明け渡しまでに生じた未払賃料や損害賠償債務などを差し引いた敷金の残額については、明け渡し後に賃借人に返還しなくてはなりません。賃貸人が、敷金から原状回復費用を差し引く場合、その具体的根拠を明らかにする必要があるため、賃借人は原状回復費用の内容・内訳の明細を請求し、説明を求めることができます。



### 第3章 原状回復にかかる判例の動向



### 第3章 原状回復にかかる判例の動向

原状回復や敷金返還をめぐるトラブルにおいて争いとなる金額は、数万円から数十万円であることが多いため、裁判の場合には、裁判所法第33条により訴訟の目的の価額が140万円以下は簡易裁判所が管轄する。

以下に紹介する事例の主な争点は、

- ① 退去後に賃貸人が行った修繕の対象となった損耗が、貸借物の通常の使用により生ずる損耗を超えるものか否か、
- ② 損耗が通常の使用によって生ずる程度を超えない場合であっても、特約により賃貸人が修繕義務・原状回復義務を負うか否か、

の2点である。

①について、判決は、立証事実をもとに損耗が通常の使用による損耗か否かを判断しているが、「入居者が入れ替わらなければ取り替える必要がない程度の状態である」（事例9横浜地方裁判所判決、保土ヶ谷簡易裁判所判決）、「10年近く賃借していたことを考慮すると、時間の経過にともなって生じた自然の損耗といえる」（事例7東京簡易裁判所判決）、「18年以上賃借していた物件で、内装の修理・交換が一度も行われておらず、この間に発生したカビは手入れに問題があったとしても経過年数を考慮して原状回復費はない」（事例26川口簡易裁判所判決）などとして、賃貸人が破損等をしたと自ら認めたもの以外は、通常の使用によるものとするのが大半である。

通常の使用を超えるとされたものは、事例1名古屋地方裁判所判決のペンキ剥がれ、事例3東京地方裁判所判決のカーペットクリーニング、クロス張替え、事例17東京簡易裁判所判決の壁ボードの穴、換気扇の焼け焦げ、事例31神戸地方裁判所尼崎支部判決のクロスに付着した洗浄によっては除去できないタバコのヤニなどである（事例17においては、汚損部分の面積及び経過年数、並びに、事例31においては、タバコのヤニが付着したクロスの経過年数による残存価値に基づき賃借人の負担すべき費用は減額されている）。また、事例18東京簡易裁判所判決では、ペット飼育可の貸室において、消毒を代替するクリーニング費用を賃借人の負担すべき費用として認めている。他に、事例32東京簡易裁判所判決では、庭付き一戸建て住宅の庭の草取り及び松枯れについて、善管注意義務違反があったとして賃借人の費用負担を認めている。

②については、まず、(ア) 一定範囲の小修繕を賃借人負担とする修繕特約については、賃貸人の修繕義務を免除するに留まるとして制限的に解釈するものが多い。また、(イ) 賃貸開始時の状態に復するというような原状回復特約については、居住用建物の賃貸借においては、賃貸物件の通常の使用による損耗、汚損はその家賃によってカバーされるべきで、その修繕等を賃借人の負担とすることは、賃借人に対し、目的物の善管注意義務等の法律上、社会通念上当然に発生する義務とは趣を異にする新たな義務を負担させるというべきである、特約条項が形式上あるにしても、契約の際その趣旨の説明がなされ、賃借人がこれを承諾したときでなければ、義務を負うものではないとするのが大半であり（事例1名古屋地方裁判所判決、事例6・10伏見簡易裁判所判決、事例13仙台簡易裁判所判決、事例19名古屋簡易裁判所判決）、特約の成立そのものが認められない事案が多い。しかし、事情によっては、例えば、事例5仙台簡易裁判所判決の畳表替えについての特約、事例3及び事例15の原状回復特約のように、文言通りにその効力を認めたものもある（事例3にあっては、損耗の

程度によって負担を軽減しているが、事例15にあっては貸貸人の請求どおりの負担を認めている)。

なお、過去の上級審においては、賃借人の原状回復義務について、「通常の使用収益に伴って生ずる自然的損耗は別として、賃借人の保管義務違背等その責に帰すべき事由によって加えた毀損について原状に復せしむ義務がある」(東京高等裁判所判決昭 31. 8. 31) とし、また大小修繕を賃借人がする旨の契約については、「貸貸人において修繕義務を負わないという趣旨に過ぎず、賃借人が義務を負う趣旨ではない」(最高裁判所判決昭 43. 1. 25) としており、この点、最近の判決においても、基本的には同様の考え方を踏襲している。特に、事例 24 最高裁判所判決(平成 17 年 12 月 16 日)において、「賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が貸貸借契約の条項自体に具体的に明記されているか、仮に貸貸借契約書では明らかでない場合には、貸貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約(通常損耗補修特約)が明確に合意されていることが必要である」との見解を示しており、これ以降、特例の有効性に関しては事例 24 同様の考え方を基本としている。

また、貸貸借契約で締結した特約が、消費者契約法第 9 条(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)や第 10 条(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)に違反していないかを争点とする事例が増加している。消費者契約法第 10 条により無効とされたのは、事例 23 枚方簡易裁判所判決、事例 25 西宮簡易裁判所判決、事例 27 京都地方裁判所判決、事例 28 奈良地方裁判所判決、事例 29 京都簡易裁判所判決、事例 30 東京地方裁判所判決、事例 41 東京地方裁判所判決の 7 事例が挙げられる。他方、消費者契約法第 10 条により有効とされたのは、事例 26 川口簡易裁判所判決、事例 36 東京地方裁判所判決、事例 37 東京地方裁判所判決、事例 40 東京地方裁判所判決、事例 42 最高裁判所判決の 5 事例が挙げられる。

## 事案及び争点となった部位等

事 例	事 案	争点となった部位等
事例 1	毀損・汚損等の損害賠償を定めた特約には通常の使用によるものは含まないとされた事例  <b>【名古屋地方裁判所判決平 2.10.19】</b> 判例時報 1375-117	争点となった部位
		畳、襖、障子、クロス及びじゅうたんの張替え、ドアのペンキ塗替え
		賃借人負担となった部分
		ドア・枠のペンキ塗替え
事例 2	通常の使用による汚損・損耗は、特約にいう原状回復義務の対象にはならないとされた事例  <b>【東京地方裁判所判決平 6.7.1】</b>	争点となった部位
		畳裏替え、襖張替え、じゅうたん取替え、天井・壁・巾木・額縁の塗装工事
		賃借人負担となった部分
		—
事例 3	原状回復の特約及び別記の「修繕負担項目」により、損耗の程度に応じた賃借人の負担を認めた事例  <b>【東京地方裁判所判決平 6.8.22】</b> 判例時報 1521-86	争点となった部位
		カーペット敷替え、壁・天井クロス張替え(下地調整・残材処理を含む)、畳表替え、照明器具取替え、室内・外クリーニング
		賃借人負担となった部分
		カーペットのクリーニング費用、クロス張替え(下地調整・残材処理を除く)、畳裏返し
事例 4	通常損耗に関する費用は、約定された敷引金をもって当てると解するのが相当であるとされた事例  <b>【大阪簡易裁判所判決平 6.10.12】</b>	争点となった部位
		壁・天井クロス及び畳・襖・障子張替え、床工事、クリーニング
		賃借人負担となった部分
		(敷引金については賃借人が容認)
事例 5	賃貸借契約書に約定されていた畳表の取替え費用のみが修繕費用として認められた事例  <b>【仙台簡易裁判所判決平 7.3.27】</b>	争点となった部位
		壁紙 (洋室、和室、台所)
		賃借人負担となった部分
		(特約は認定)
事例 6	まっさらに近い状態に回復する義務ありとするには、客観的理由が必要であり、特に賃借人が義務負担の意思表示をしたことが必要とされた事例  <b>【伏見簡易裁判所判決平 7.7.18】</b> 消費者法ニュース 25-33	争点となった部位
		畳取替え、壁・天井クロス張替え、クッションフロア・襖張替え、清掃
		賃借人負担となった部分
		—

事 例	事 案	争点となった部位等
事例 7	<p>原状回復の特約条項は、故意過失又は通常でない使用による損害の回復を規定したものと解すべきとした事例</p> <p>【東京簡易裁判所判決平 7.8.8】</p>	争点となった部位
		じゅうたんへの飲みこぼし、冷蔵庫排気跡、家具跡、畳の擦れ跡、網戸の穴、額縁ペンキ剥がれ
		賃借人負担となった部分
		(襖張替費用については賃借人が支払を容認)
事例 8	<p>修理・取替特約は、賃貸人の義務を免除することを定めたものと解され自然汚損等について賃借人が原状に復する義務を負っていたとは認められないとされた事例</p> <p>【京都地方裁判所判決平 7.10.5】</p>	争点となった部位
		襖、床及び壁・天井クロス張替え、畳表替え・裏返し、塗装工事、パイプ棚・流し・ガス台取替え、雑工事、洗い工事
		賃借人負担となった部分
		—
事例 9	<p>賃借人の手入れにも問題があったとしてカビの汚れについて、賃借人にも 2 割程度の負担をすべきとした事例</p> <p>【横浜地方裁判所判決平 8.3.25】</p>	争点となった部位
		畳裏返し、カーペット染みによる取替え、壁・天井のカビ・染みによる取替え、網入りガラスの破損による取替え、トイレタオル掛け破損による取替え
		賃借人負担となった部分
		カーペット、壁・天井のカビの汚れによる修繕費 (2 割程度)
事例 10	<p>原状回復義務ありとするためには義務負担の合理性、必然性が必要であり、更に賃借人がそのことを認識し又は義務負担の意思表示をしたことが必要とした事例</p> <p>【伏見簡易裁判所判決平 9.2.25】</p>	争点となった部位
		畳凹み傷による表替え、壁・天井クロス家具跡・照明焼け等の汚れによる張替え、クッションフロア変色焦げ跡等による張替え、襖張替え、清掃
		賃借人負担となった部分
		クロス冷蔵庫排熱による黒い帯、クッションフロア煙草の焦げ跡、畳家具を倒した凹み傷
事例 11	<p>賃借人に対して和室 1 室のクロス張替費用及び不十分であった清掃費用の支払を命じた事例</p> <p>【春日井簡易裁判所判決平 9.6.5】</p>	争点となった部位
		畳表替え、クロス張替え(部屋全体)、清掃費
		賃借人負担となった部分
		畳表替え、クロス張替え(和室1室全体)、清掃費 (補修費用の一部は賃借人が支払を容認)
事例 12	<p>更新時に追加された原状回復の特約は賃借人が自由な意思で承諾したとは認められないとされた事例</p> <p>【東京簡易裁判所判決平 11.3.15】</p>	争点となった部位
		畳、襖、クロス、カーペット張替え、室内清掃費用
		賃借人負担となった部分
		畳表 1 枚表替え、冷蔵庫下サビ跡補修 (畳 1 枚の表替費用は賃借人が支払を容認)

事例	事案	争点となった部位等
事例 13	<p>特約条項に規定のないクリーニング費用等の借借人による負担が認められなかった事例</p> <p>【仙台簡易裁判所判決平 12.3.2】</p>	争点となった部位
		畳修理、襖張替え、フロア張替え、室内クリーニング
		借借人負担となった部分
		(畳修理代及び襖張替えについては、特約に規定あり、借借人も支払を容認)
事例 14	<p>通常損耗を借借人負担とする特約が否定された事例</p> <p>【大阪高等裁判所判決平 12.8.22】 判例タイムズ 1067-209</p>	争点となった部位
		壁・天井クロス及び障子張替え、畳表替え、洗面化粧台取替え、玄関鍵交換、雑工事、美装洗い
		借借人負担となった部分
		原審へ差戻
事例 15	<p>通常損耗を含めた原状回復義務の特約が有効とされた事例</p> <p>【東京地方裁判所判決平 12.12.18】 判例時報 1758-66</p>	争点となった部位
		畳表取替え、襖・クロス張替え、ハウスクリーニング
		借借人負担となった部分
		同上(貸借人請求のとおり)
事例 16	<p>敷引きの特約は有効とされたが修繕費用は通常の使用による自然損耗部分を除く7万円に減額された事例</p> <p>【神戸地方裁判所判決平 14.6.14】</p>	争点となった部位
		畳表替え、襖・クロス張替え、郵便ポスト取替え、ハウスクリーニング、敷居修理、浴室コーキング、床張替え
		借借人負担となった部分
		畳1畳・襖1枚・床及び壁クロスの補修、郵便ポスト取替え、トイレ・換気扇・風呂・洗面台の清掃
事例 17	<p>経過年数を考慮し借借人の負担すべき原状回復費用が示された事例</p> <p>【東京簡易裁判所判決平 14.7.9】</p>	争点となった部位
		壁ボード穴修理、クロス・クッションフロア張替え、換気扇取替え、清掃
		借借人負担となった部分
		壁ボード穴修理、壁クロス張替え・換気扇取替え(経過年数を考慮)、清掃
事例 18	<p>ペット飼育に起因するクリーニング費用を借借人負担とする特約が有効とされた事例</p> <p>【東京簡易裁判所判決平 14.9.27】</p>	争点となった部位
		クロス・クッションフロア張替え、玄関ドア交換、ハウスクリーニング
		借借人負担となった部分
		クッションフロア部分補修、ハウスクリーニング

事 例	事 案	争点となった部位等
事例 19	「50%償却」と「賃借人の負担義務を定めた特約」の規定のあった事例 【名古屋簡易裁判所判決平 14.12.17】	争点となった部位
		リフォーム工事費用、室内清掃費
		賃借人負担となった部分
		キッチン上棚取手取付費、排水エルボー費、室内清掃費
事例 20	過失による損傷修理費用のうち経年劣化を除いた部分が賃借人の負担すべき費用とされた事例 【東大阪簡易裁判所判決平 15.1.14】	争点となった部位
		クロス・カーペット張替え
		賃借人負担となった部分
		壁クロス部分補修(経過年数を考慮し賃借人が算定)
事例 21	賃貸人は、敷金の精算は管理会社に一任されると主張したが、敷金から控除されるべき費用はないとされた事例 【神戸簡易裁判所判決平 15.4.10】	争点となった部位
		詳細不明
		賃借人負担となった部分
		—
事例 22	設備使用料等の合意が、公序良俗に反し無効とされた事例 【大津地方裁判所判決平 16.2.24】	争点となった部位
		畳表替え、クロス・クッションフロア・襖の張替え、巾木張替え、清掃消毒、雑工事費、水道料
		賃借人負担となった部分
		水道料
事例 23	本件敷引特約は消費者契約法10条により無効であり、また、賃借人は見えるところの結露は拭いており、カビの発生に賃借人の過失はないとされた事例 【枚方簡易裁判所判決平 17.10.14】	争点となった部位
		カビの発生責任の所在
		賃借人負担となった部分
		なし
事例 24	通常損耗に関する補修費用を賃借人が負担する旨の特約が成立していないとされた事例 最高裁判所判決第 2 小法廷平 17.12.16】 一審【大阪地方裁判所判決平 15.7.16】 控訴審【大阪高等裁判所判決平 16.5.27】	争点となった部位
		通常の使用に伴う損耗についての補修費用
		賃借人負担となった部分
		— (高裁へ差戻し)
事例 25	本件敷引特約は、消費者契約法 10 条により無効であるとされた事例 【西宮簡易裁判所判決平 19.2.6】	争点となった部位
		洗面化粧台のキズ
		賃借人負担となった部分
		水道料

事例	事 案	争点となった部位等
事例 26	カビの発生は賃借人の手入れに問題があった結果であるが、経過年数を考慮するとクロスの貼替えに賃借人が負担すべき費用はない、との判断を示した事例  【川口簡易裁判所判決平 19.5.29】	争点となった部位
		天井・襖・壁クロスの張替え、クロス下地の取替え、窓枠・サッシビートの取替え、畳の取替え、コンセント・照明・カーテンレール・タバコのヤニによる変色した扉の交換、玄関扉・浴室換気扇のサビによる交換
		賃借人負担となった部分
		天井の張替え、クロス下地の取替え、窓枠・サッシビートの取替え、玄関扉のサビによる交換（各 20%を負担）
事例 27	通常損耗を賃借人の負担とし、解約手数料を賃借人の負担とする特約が消費者契約法により無効とされた事例  【京都地方裁判所判決平 19.6.1】	争点となった部位
		トイレ・キッチン・エアコン等の清掃費用
		賃借人負担となった部分
		—
事例 28	敷引特約が、消費者契約法に反し無効とされた事例  【奈良地方裁判所判決平 19.11.9】	争点となった部位
		脱衣所・トイレ床の腐りによる張替え、トイレの壁の落書きによる張替え、床クッションフロア・壁クロス・天井クロスの張替え、玄関の用心鎖・流し台・レンジフードカバーの交換、ガラスの割れによる交換
		賃借人負担となった部分
		脱衣所床の腐敗は 1/4、トイレ・脱衣所壁の腐敗は 1/2 張替え、クッションフロア・タバコのヤニによる壁 1/2 張替え、玄関の用心鎖・レンジフードカバーの交換
事例 29	保証金解約引特約が消費者契約法10条により無効とされた事例  【京都簡易裁判所判決平 20.8.27】	争点となった部位
		玄関ドアのポストのキズによる取替え、台所・トイレ床の張替え、和室の襖・障子・畳・網戸の張替え、襖の棧の交換、リビングじゅうたん・洋間じゅうたんの張替え、天井照明器具の直付跡補修、エアコン撤去費、ベランダのサビ、風呂場の湯垢・台所の油汚れの清掃
		賃借人負担となった部分
		玄関ドアのポストのキズによる取替え、和室の障子・襖・畳の張替え、襖の棧の取替え、リビングじゅうたん・洋間じゅうたんの張替え、ベランダのサビ

事例	事 案	争点となった部位等
事例 30	<p>通常損耗補修特約は合意されたとはいえず、仮に通常損耗補修特約がなされていたとしても、消費者契約法10条に該当して無効とされた事例</p> <p>【東京地方裁判所判決平 21.1.16】</p>	争点となった部位
		壁・天井の張替え、カーペットの取替え、障子・襖・網戸の張替え、畳の表替え、ルームクリーニング
		賃借人負担となった部分
		—
事例 31	<p>賃借人が負担すべき特別損耗の修繕費用につき、減価分を考慮して算定した事例</p> <p>【神戸地方裁判所尼崎支部判決平 21.1.21】</p>	争点となった部位
		クロス張替え、床の削れ補修
		賃借人負担となった部分
		クロスの全面張替え(減価割合 90%)、床の削れ補修
事例 32	<p>庭付き一戸建て住宅につき、草取り及び松枯れについての善管注意義務違反があったとして、賃借人の費用負担を認めた事例</p> <p>【東京簡易裁判所判決平 21.5.8】</p>	争点となった部位
		高木剪定作業、雑草・除草及び草刈り処分、松枯れ
		賃借人負担となった部分
		雑草・除草及び草刈り処分、松枯れ
事例 33	<p>賃借人がハウスクリーニング代を負担するとの特約を有効と認めた事例</p> <p>【東京地方裁判所判決平 21.5.21】            一審【東京簡易裁判所判決平 20(ハ)3160号】</p>	争点となった部位
		クロス・襖の張替え(タバコのヤニによる損耗)、畳の張替え、建具ダイノックシートの張替え、シャッターの調整、木部の塗装、ハウスクリーニング
		賃借人負担となった部分
		障子・クロス(一部)の張替え、建具ダイノックシート張替え、ハウスクリーニング
事例 34	<p>契約終了時に賃借人自ら補修工事を実施しない時は契約締結時の状態から通常損耗を差引いた状態まで補修すべき費用相当額を賃貸人に賠償すれば足りるとされた事例</p> <p>【大阪高等裁判所判決平 21.6.12】            一審【神戸地方裁判所尼崎支部判決平 21.1.21】</p>	争点となった部位
		詳細不明
		賃借人負担となった部分
		—
事例 35	<p>賃貸借契約終了時に敷金から控除された原状回復費用について賃借人の返還請求が一部認められた事例</p> <p>【東京地方裁判所判決平 21.7.22】            一審【東京簡易裁判所】</p>	争点となった部位
		フローリング補修、ダン襖片面・和室の畳一畳・ビニールクロス・網戸の張替え、框戸の取替え、天井シーリングプレート取付け、洗面化粧台ボール取替え、UBフタ取付け、ハウスクリーニング
		賃借人負担となった部分
		フローリング(2枚分)・ダン襖片面・ビニールクロス(半額)の張替え

事例	事 案	争点となった部位等
事例 36	清掃費用負担特約並びに鍵交換費用負担特約について消費者契約法に違反しないとされた事例  <b>【東京地方裁判所判決平 21.9.18】</b> 一審 <b>【武蔵野簡易裁判所】</b>	争点となった部位
		専門業者によるハウスクリーニング、鍵交換費用
		賃借人負担となった部分
		同上(賃貸人請求とおりに)
事例 37	更新料特約は消費者契約法 10 条並びに民法第 1 条 2 項に違反せず有効であるとした上で通常損耗の範囲について判断した事例  <b>【東京地方裁判所判決平 21.11.13】</b>	争点となった部位
		洗面所給湯室扉クロス張替え、トイレ壁クロス張替え、和室障子張替え、LD 網戸張替え・カーペット取替え・照明引掛シーリング取付け、ハウスクリーニング、家賃滞納分
		賃借人負担となった部分
		洗面所給湯室扉クロス張替え、トイレ壁クロス張替え、和室障子張替え、LD 網戸張替え・照明引掛シーリング取付け、家賃滞納分
事例 38	賃借人が敷引特約を認識していても特約の合意が否定された事例  <b>【福岡簡易裁判所判決平 22.1.29】</b>	争点となった部位
		クロス張替え
		賃借人負担となった部分
		クロス張替え
事例 39	通常の使用によって生じた損耗とは言えないとして未払使用料等含めて保証金の返還金額はないとされた事例  <b>【東京地方裁判所判決平 22.2.2】</b>	争点となった部位
		未納賃料及び共益費、特別損耗修繕費用
		賃借人負担となった部分
		未納賃料及び共益費、洋室出入口フローリング張替え、襖張替え(3 枚)、台所洗面器具取り外し及び排水溝菊割ゴム紛失、和室クーラーキャップ取替え、和室及び玄関のシール剥がし、窓枠・壁・外壁に取付けられたフック取外し、トイレ配管、バルコニー間仕切り固定家具交換、鍵(エレベータートランクを含む)紛失
事例 40	敷引契約について消費者契約法 10 条に違反しないとされた事例  <b>【東京地方裁判所判決平 22.2.22】</b>	争点となった部位
		リビングの柱の傷、窓の下のクロスの剥がれ、寝室のクロスの張替え
		賃借人負担となった部分
		同上(賃貸人請求とおりに)、クロス張替え(経年劣化を考慮した 22.5%の請求)

事 例	事 案	争点となった部位等
事例 41	<p>違約金支払い条項が消費者契約法 10 条に違反するとされた事例</p> <p>【東京地方裁判所判決平 22.6.11】</p>	争点となった部位
		床板塗装、クロスの張替え、ルームクリーニング、その他原状回復及び諸経費、鍵の紛失による交換費用、返却までの損害費用、出動費用、違約金
		賃借人負担となった部分
		鍵の紛失による交換費用、建物の故障・修理についての出動費用
事例 42	<p>通常損耗についての原状回復費用を保証金から定額で控除する方法で賃借人に負担させる特約が有効とされた事例</p> <p>【最高裁判所第 1 小法廷判決平 23.3.24】 一審【不明】</p> <p>【大阪高等裁判所判決平 21.6.19】</p>	争点となった部位
		—
		賃借人負担となった部分
		—

(脚注に表示した事例)

事 例	事 案	争点となった部位等
事例7の 脚注①	<p>原状回復の特約条項は故意、過失又は通常でない使用による劣化等についてのみその回復を義務付けたと解するのが相当とされた事例</p> <p>【東京簡易裁判所判決平 8.3.19】</p>	争点となった部位
		専門業者によるハウスクリーニングを含む修理費用
		賃借人負担となった部分
		—
事例7の 脚注②	<p>建物が自然ないし通例的に生ずる損耗以上に悪化していると認められる証拠はなく、修繕費を賃借人に負担させる合理的な根拠はないとされた事例</p> <p>【川口簡易裁判所判決平 9.2.18】</p>	争点となった部位
		ルームクリーニング、ガスコンロ内部クリーニング、畳表替え、クロス張替え、クロスクリーニング
		賃借人負担となった部分
		—
事例7の 脚注③	<p>原状回復の特約は、当事者間で合意がなかったことなどから、賃借人の故意・過失による毀損や通常でない使用による建物の劣化について定めたものに過ぎないとされた事例(賃借人は2名)</p> <p>【京都地方裁判所判決平 9.6.10】</p>	争点となった部位
		畳、障子、襖、その他の設備の修理、清掃(詳細は不明)
		賃借人負担となった部分
		—
事例7の 脚注④	<p>原状回復の特約は、特別な事情がない限り認められないとされた事例</p> <p>【神奈川簡易裁判所判決平 9.7.2】</p>	争点となった部位
		畳取替え等(詳細は不明)
		賃借人負担となった部分
		(浄化槽の清掃費については賃借人が支払を容認)
事例7の 脚注⑤	<p>賃借人が立会確認書に署名したが、自然損耗・通常使用に必然的に伴う損耗は敷金から控除できないとされた事例</p> <p>【福知山簡易裁判所判決平 15.4.4】</p>	争点となった部位
		壁・天井クロス張替え、ハウスクリーニング費用
		賃借人負担となった部分
		—
事例 13 の脚注	<p>修繕特約は、通常賃貸人の修繕義務を免除したにとどまり、更に特別の事情が存在する場合を除き賃借人に義務を負わせるものではないとした事例</p> <p>【仙台簡易裁判所判決平 8.11.28】</p>	争点となった部位
		壁・天井・床修繕、畳修理、襖張替え、クリーニング工事、玄関鍵交換、その他修理
		賃借人負担となった部分
		(クリーニング、玄関鍵及びその他修理費用は賃借人が支払を容認)
事例 15 の脚注	<p>オフィスの賃貸借において、賃借人には原状回復条項に基づき通常の使用による損耗・汚損をも除去し貸借当時の状態にして返還する義務があるとされた事例</p> <p>【東京高等裁判所判決平 12.12.27】 判例タイムズ 1095-176</p>	争点となった部位
		電気設備撤去、空調設備のオーバーホール工事、塗装工事、内装工事、クリーニング工事等
		賃借人負担となった部分
		電気設備撤去、空調設備のオーバーホール工事、塗装工事、内装工事、クリーニング工事等

(注意) 該当事例に類似した判例について、各事例で脚注として紹介している。

## **【事例1】 毀損・汚損等の損害賠償を定めた特約には通常の使用によるものは含まれないとされた事例**

名古屋地方裁判所判決 平成2年10月19日 判例時報1375-117

一審・名古屋簡易裁判所判決 平成元年6月22日

〔敷金0円 追加支払2万円〕

### **1 事案の概要（原告：賃貸人X 被告：賃借人Y）**

訴外Aは、賃貸人Bとの間で昭和55年8月31日名古屋市内の賃貸マンションについて賃貸借契約を締結し、賃料月額12万円とされた。同日賃借人YはAの連帯保証人となり、契約当初から利用補助者として本件建物に居住し、その後Bの承諾のもとに訴外Aから賃借権を譲り受けた。昭和60年7月2日、Bが死亡したため、賃貸人Xが相続により賃貸人の地位を承継した。昭和63年4月30日に賃貸借契約が終了し、同日賃借人Yは、本件建物を明け渡した。

賃貸人Xは、訴外A及び賃借人Yの未払賃料66万1315円を請求するとともに、昭和62年8月の温水器取替え工事費18万5000円及び原状回復のため実施した、畳、襖、障子、クロス及びじゅうたんの張替え費用並びにドア・枠のペンキ塗替え費用50万4200円について、修繕特約（建物専用部分についての修理、取替え（畳、襖、障子、その他の小修繕等）は賃借人において行うとする修理特約及び故意過失を問わず毀損、滅失、汚損その他の損害を与えた場合は賃借人が損害賠償をしなければならないとする賠償特約）に基づきその支払を求めて提訴した。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 温水器の取替え費用について、本件修理特約に列挙された修理等の項目が比較的短期間で消耗する箇所に関するものが多く、かつ、その他小修理という一般条項的項目によってまとめられているところ、温水器はかなり長期の使用を予定して設置される設備であると認められる。
- (2) 修理特約について、本件修理特約は、一定範囲の小修繕についてこれを賃借人の負担において行う旨を定めるものであるところ、こうした趣旨の特約は、賃貸人の修繕義務を免除することを定めたものであって、積極的に賃借人に修繕義務を課したと解するには、更に特別の事情が存在することを要する。
- (3) 建物の毀損、汚損等についての損害賠償義務を求めた特約は、賃貸借契約の性質上、その損害には賃借物の通常の使用によって生ずる損耗、汚損は含まれないと解すべきである。この点についてみると、ドア等については、通常の使用によっては生じない程度に汚損していたことが認められるが、それ以外の損耗は通常の使用によって生ずる範囲のものである。また、壁クロスの汚損が結露によるものとしても、結露は一般に建物の構造により発生の基本條件が与えられるものであるから、特別の事情が存しない限り結露による汚損を賃借人の責に帰することはできない。
- (4) 以上から、賃借人Yが負担すべき修繕費用としては、ドア等のペンキ塗替え費用相当額（2万円）のみを認めた。

**[事例 2] 通常の使用による汚損・損耗は特約にいう原状回復義務の対象にはならないとされた事例**

東京地方裁判所判決 平成6年7月1日  
〔敷金 24 万円 返還 24 万円 (全額)〕

**1 事案の概要 (原告：賃借人X 被告：賃貸人Y)**

賃借人Xは、賃貸人Yから昭和62年5月本件建物を賃料12万円で賃借し、その際賃貸人Yに敷金24万円を差し入れた。平成5年4月本件契約は合意解除され、同日賃借人Xは賃貸人Yに本件建物を明け渡したが、賃貸人Yが敷金を返還しないので、その返還を求めた。

賃貸人Yは本件建物の明け渡しを受けた後、畳の裏替え、襖の張替え、じゅうたんの取替え及び壁・天井等の塗装工事を行い、その費用として24万9780円を支出したと主張した。なお、本件契約には、「賃借人Xは賃貸人Yに対し、契約終了と同時に本件建物を現（原）状に回復して（但し賃貸人の計算に基づく賠償金をもって回復に替えることができる）、明け渡さなければならない」という特約があった。

これに対して原審（豊島簡易裁判所判決、判決年月日不明）は、賃借人Xの主張を容認し、賃貸人Yが控訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 本件における「原状回復」という文言は、賃借人の故意、過失による建物の毀損や通常でない使用方法による劣化等についてのみその回復を義務付けたとするのが相当である。
- (2) 賃借人Xは、本件建物に居住して通常の用法に従って使用し、その増改築ないし損壊等を行うともなく本件建物を明け渡したが、その際又は明け渡し後相当期間内に賃貸人Yや管理人から修繕を要する点などの指摘を受けたことはなかった。
- (3) 賃借人Xは本件契約を合意更新するごとに新賃料 1 か月分を更新料として支払ったが、賃貸人Yは本件建物の内部を見て汚損箇所等の確認をしたり、賃借人Xとの間でその費用負担について話し合うことはなかった。
- (4) 以上から、賃借人Xは本件建物を通常の使い方によって使用するとともに、善良な管理者の注意義務をもって物件を管理し、明け渡したと認められるから、右通常の用法に従った使用に必然的に伴う汚損、損耗は本件特約にいう原状回復義務の対象にはならないとし、賃借人Xの請求を認容した原判決は相当であるとして、賃貸人Yの請求を棄却した。

**[事例 3] 原状回復の特約及び別記の「修繕負担項目」により損耗の程度に応じた賃借人の負担を認めた事例**

東京地方裁判所判決（平成6年8月22日） 判例時報1521-86

〔敷金0円 追加支払35万8682円〕

**1 事案の概要（原告：賃貸人X 被告：賃借人Y）**

賃貸人Xは、昭和63年9月16日、賃借人Yに対し、本件建物を賃料月額21万7000円、共益費月額1万8000円で賃貸した。本件契約には、原状回復義務として、契約終了時には賃借人は自己の費用をもって遅滞なく原状回復（その具体的内容は契約書末尾に記載）の処置をとり賃貸人に明け渡す旨の条項があった。

平成4年5月28日、賃借人Yは本件建物を退去したが、賃貸人Xは賃借人Yが平成2年6月分以降の賃料及び共益費を支払わず、また、賃借人Yが退去にあたり何ら補修をしなかったため、賃貸人Xがカーペットの敷替え、壁等のクロスの張替え等の原状回復工事費用（65万6785円）を支払ったとして、賃借人Yにそれらの支払を求めた。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- （1）カーペット敷替えは、それまで行う必要はなく、クリーニング（1万5000円）で十分である。
- （2）クロス張替えは壁・天井ともやむをえない（26万8000円）が、下地調整及び残材処理は賃借人に負担させる根拠はなく、認められない。
- （3）畳表替えは、取替えではなく、裏返しで十分であった（2万1600円）。
- （4）室内クリーニングは、700円/㎡として認められるべきである（5万4082円）が、室外クリーニングは契約の合意項目にないので賃借人Yに負担させるべきでない。
- （5）以上から、賃借人Yは賃貸人Xに35万8682円を支払うよう命じた。

なお、賃借人Yが一審敗訴部分の取消しを求めて控訴した。控訴審（東京高等裁判所判決平成7・12・26、判決の詳細不明）は、賃借人Yの控訴を棄却した。

**[事例 4] 通常の損耗に関する費用は約定された敷引金をもって当てると解するのが相当であるとされた事例**

大阪簡易裁判所判決 平成6年10月12日

〔敷金（保証金）170万円 返還127万5000円（敷引金の全額）〕

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、平成2年8月、賃貸人Yと本件建物の賃貸借契約を締結した。賃借人Xは同日賃貸人Yに対し、契約に付帯して保証金170万円を預託した。同保証金については、契約期間2年未満の場合、30%、2年以上の場合、25%をそれぞれ差し引いた残額を返還する旨の約定が付されていた。

賃借人Xはその後本件契約を解約し、平成5年7月本件建物を明け渡した。契約期間及び約定によれば、賃貸人Yは、前記保証金170万円から25%を差し引いた127万5000円を賃借人Xに返還すべきところ、賃借人Xの使用によって甚だしく汚損され、その原状回復のために、クロス、障子及び襖の張替え、床畳工事並びにクリーニング費用の合計約45万円を要したとして、81万円余を返還したのみであった。賃借人Xは、賃貸人Yが支出した金額程度の原状回復費用は敷引分をもって充てるべきであるとして、残額である46万円余の支払を求めた。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 賃貸人Y主張の損害項目のうち、天井クロスの照明器具取付け跡、畳の汚損については、賃借人の通常の使用により自然に生ずる程度の汚れであったことが認められる。
- (2) 敷引の約定については、賃借人の通常の使用により賃借物に自然に生じる程度の汚損、即ち通常の汚損に関する費用は一次的には敷引金をもって充てるとの約定を含んでいると解するのが相当であり、右損傷の修復に要する費用は数万円程度を超えるものではなく、敷引金をもって充てるべきである。
- (3) その他の損害については、汚損の箇所や範囲、修復に要した費用等についてこれを詳らかにしなかつたが、他にこれを是認するに足りる証拠はなく、賃貸人Yの主張は採用しがたいとして、賃借人Xの請求を全面的に認めた。

## **[事例 5] 賃貸借契約書に約定されていた畳表の取替え費用のみが修繕費用として認められた事例**

仙台簡易裁判所判決 平成7年3月27日

[敷金0円 追加支払2万7000円]

### **1 事案の概要（原告：管理受託者X 被告：賃借人Y）**

賃借人Yは、平成2年3月賃貸人訴外Aから仙台市内のアパートを賃料4万8000円で賃借し、平成6年4月合意解除した。

訴外Aから本件建物の保守管理を委託されていた管理受託者Xは、賃借人Yの退去後、次の修理を行い、その費用（22万8200円）を支出したとして、賃借人Yに対し不当利得の返還請求を求めた。なお、契約書には、賃借人は畳表の取替えを負担する旨、また、賃借人の責めに帰すべき事由でこの物件を汚損したときは、賃借人は、直ちに原状に回復しなければならない旨規定されていた。

イ 和室壁張替え	4万6400円
ロ 洋室壁張替え	5万6000円
ハ 玄関台所壁張替え	6万8800円
ニ 畳表取替え	2万7000円
ホ 諸経費	3万円

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 契約条項によれば、畳表取替え費用は賃借人Yの負担すべきものと認められる。
- (2) 壁の汚損は、賃借人Yの責めに帰すべき事由というよりも、むしろ、湿気、日照、通風の有無、年月の経過によるものと認められ、壁の張替えの費用は賃貸人の負担に属する。
- (3) 以上から、管理受託者Xの請求のうち、畳表替えの費用のみ認め、その余は失当であるとして棄却した。

**[事例 6] まっさらに近い状態に回復すべき義務ありとするには客観的理由が必要であり、特に賃借人の義務負担の意思表示が必要とされた事例**

伏見簡易裁判所判決 平成7年7月18日 消費者法ニュース25-33  
〔敷金 19 万 8000 円 返還 19 万 8000 円 (全額)〕

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、平成2年4月1日、賃貸人Yとの間で建物について賃貸借契約を締結した。契約期間は2年間、賃料月額6万6000円、敷金19万8000円とされ、賃借人Xは同日賃貸人Yに敷金を支払った。平成4年4月1日の契約更新時に賃料が5000円増額されたが、敷金の追加支払はなく、賃借人Xは更新料として12万円を同年6月1日に支払った。

賃借人Xは、平成6年1月23日に本件建物を退去して賃貸人Yに明け渡した。

明け渡し時に賃貸人Y側の立会人は、個々の箇所を点検することなく、全面的に改装すると申し渡したので、賃借人Xが具体的に修理等の必要のあるものを指摘するよう要求したところ、後日賃貸人Yから修理明細表が送られてきたが、内容は全面改装の明細であった。賃借人Xが賃貸人Yの通知した修繕等を行わなかったため、賃貸人Yは賃借人Xの負担においてこの修繕等を代行した。

賃借人Xは、建物を明け渡したことによる敷金の返還を求めて提訴した。一方、賃貸人Yは賃貸借契約に基づく明け渡し時の原状回復の特約（契約時点における原状すなわちまっさらに近い状態に回復すべき義務）を賃借人Xが履行しなかったことで、賃貸人Yが負担した畳、襖、クロス及びクッションフロアの張替え並びに清掃費用の合計48万2350円のうち、敷金によって清算できなかった差額金28万4350円の支払を求めて反訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 動産の賃貸借と同様、建物の賃貸借においても、賃貸物件の賃貸中の自然の劣化・損耗はその賃料によってカバーされるべきであり、賃借人が、明け渡しに際して賠償義務とは別個に「まっさらに近い状態」に回復すべき義務を負うとすることは伝統的な賃貸借からは導かれず、義務ありとするためには、その必要があり、かつ、暴利的でないなど、客観的理由の存在が必要で、特に賃借人がこの義務について認識し、義務負担の意思表示をしたことが必要である。
- (2) 本件契約締結の際に当該義務の説明がなされたと認められる証拠はなく、重要事項説明書等によれば、賃借人の故意過失による損傷を復元する規定であるとの説明であったと認められる。
- (3) 以上から、賃貸人Yの主張を斥け、賃借人X支払済の敷金全額の返還を命じた。

**[事例 7] 原状回復の特約条項は故意過失又は通常でない使用による損害の回復を規定したものと解すべきとした事例**

東京簡易裁判所判決 平成7年8月8日

[敷金 33 万 4000 円 返還 32 万 1000 円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、昭和60年3月16日、賃貸人Yとの間で都内の賃貸住宅について賃貸借契約を締結した。賃料月額16万7000円、敷金33万4000円であった。賃借人Xは、平成7年12月1日に本件建物を退去して賃貸人Yに明け渡した。賃貸人Yは、その後原状回復費用としてビニールクロス張替え費用等22項目合計56万5600円を支出し、本件契約の「明け渡し後の室内建具、襖、壁紙等の破損、汚れは一切賃借人の負担において原状に回復する」との条項により、敷金を充当したとして一切返還しなかった。

このため賃借人Xは、入居期間中に破損した襖張替え費用1万3000円を差し引いた32万1000円の返還を求めて提訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 建物賃貸借契約に原状回復条項があるからといって、賃借人は建物賃借当時の状態に回復すべき義務はない。賃貸人は、賃借人が通常の状態で使用した場合に時間の経過に伴って生じる自然損耗等は賃料として回収しているから、原状回復条項は、賃借人の故意・過失、通常でない使用をしたために発生した場合の損害の回復について規定したものと解すべきである。
- (2) 部屋の枠回り額縁のペンキ剥がれ、壁についた冷蔵庫の排気跡や家具の跡、畳の擦れた跡、網戸の小さい穴については、10年近い賃借人Xの賃借期間から自然損耗であり、飲み物をじゅうたんにこぼした跡、部屋の家具の跡等については、賃借人が故意、過失または通常でない使用をしたための毀損とは認められない。
- (3) 以上から、賃借人Xの請求を全面的に認めた。

\*同様の趣旨で、賃借人の請求を全面的に認めた判例として、

- ①平成8年3月19日東京簡易裁判所判決
- ②平成9年2月18日川口簡易裁判所判決
- ③平成9年6月10日京都地方裁判所判決
- ④平成9年7月2日神奈川簡易裁判所判決
- ⑤平成15年4月4日福知山簡易裁判所判決（少額訴訟）がある。

**[事例 8] 修理・取替え特約は賃貸人の義務を免除することを定めたものと解され自然損耗等について賃借人が原状に復する義務を負っていたとは認められないとされた事例**

京都地方裁判所判決 平成7年10月5日

一審・京都簡易裁判所判決 平成6年11月22日

[敷金 30 万円 返還 29 万 7641 円]

**1 事案の概要（原告：賃貸人X 被告：賃借人Y）**

賃貸人Xは、昭和62年5月、本件建物を訴外賃借人Aに賃料6万8000円、敷金30万円、礼金27万円、更新料20万4000円で賃貸し、引き渡した。訴外賃借人Aは平成4年9月死亡し、賃借人Yが訴外賃借人Aの地位を承継した。本件契約は平成4年11月合意解除され、同年12月本件建物は賃借人Yから賃貸人Xに引き渡された。

賃貸人Xは、本件特約（所定の修理、取替えに要する費用は借主負担）は、借家法6条に反せず、特約による賃借人Yの修繕義務は、契約期間中に限らず終了時にも適用され、賃借人Yは本件特約を明記した解約通知書に署名押印し、合意解除したとして、賃借人Yに対し11箇所（クロス、床及び襖の張替え、畳裏返し・表替え、塗装工事、設備の取替え等）の修理費用（72万7592円）と敷金30万円の差額並びに未払水道料金2359円の合計額42万9951円の支払を求めた。これに対して、賃借人Yは修繕義務を否定し、敷金の返還を求めて反訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して第一審（京都簡易裁判所判決）は、

- （1）賃貸物の修理を借主の負担とする特約もあながち無効とするまでもないが、賃料の他多額の更新料、礼金、敷金の支払われている事実等に鑑みれば、借主の通常の使用に生じた汚損等は右借主の支払った出資で賄うべく、本件特約にいう借主の負担する修理義務の範囲は、右の域を超えた借主の故意又は重大な過失に基づく汚損等の修理を意味すると解するのが相当である。
- （2）本件契約は、新しく改築した建物につき締結されたが、賃借人Yに本件契約開始時の状況を復元維持する義務まで課したものではない。
- （3）賃貸人Xが修理を必要とする汚損部分は、いずれも通常の使用によるもの経年によるものばかりであり、賃借人Yの負担部分はない。
- （4）以上から、賃貸人Xは賃借人Yに対して敷金30万円から未払水道料金2359円を控除した29万7641円の返還義務があるとした。

賃貸人Xが控訴した。

これに対して第二審（京都地方裁判所判決）は、

- （1）本件修理・取替え特約の趣旨は、賃貸借契約継続中における賃貸人の修繕義務を免除することを定めたものと解される。
- （2）本件契約においては、賃貸目的物の通常の使用利益に伴う自然の損耗や汚損について、賃借人が積極的にその修繕等の義務を負担し、あるいは、賃貸目的物の返還にあたって、自然の損耗等についての改修の費用を負担して賃貸当初の原状に復する義務を負って

いたとは認められない。

(3) 以上から、原判決は相当であるとして、本件控訴を棄却した。

なお、上告審（大阪高等裁判所判決平成8年3月19日）も控訴審判決を維持した。

**[事例 9] 賃借人の手入れにも問題があったとして、カビの汚れについて賃借人にも 2 割程度の負担をすべきとした事例**

横浜地方裁判所判決 平成8年3月25日

一審・保土ヶ谷簡易裁判所判決 平成7年1月17日

[敷金 21 万 4000 円 返還 18 万 4000 円]

**1 事案の概要（原告：賃借人 X 被告：賃貸人 Y）**

賃借人 X は、平成元年7月2日、賃貸人 Y との間で横浜市内のマンション（新築物件）の賃貸借契約を締結した。契約期間は2年間、賃料月額9万7000円、敷金19万4000円とし、賃借人 X は同日賃貸人 Y に敷金を交付した。平成3年7月2日の契約更新時に賃料が1万円増額され、その結果敷金も2万円増額されたので、賃借人 X は同日賃貸人 Y に敷金を追加交付した。平成6年3月31日賃貸借契約は合意解除され、同日賃借人 X はマンションを賃貸人 Y に明け渡した。

賃貸人 Y は、賃借人 X が通常の使用による損害以上に損害を与えたため、以下の補修工事を実施し、46万9474円を出し、敷金を充当したので、敷金は返還できないと主張したことから、賃借人 X が、交付済みの敷金21万4000円の返還を求めて提訴した。

・工事内容

イ 畳六畳の裏返し

ロ 洋間カーペットの取替え並びに洋間の壁・天井、食堂、台所、洗面所、トイレ、玄関の壁・天井の張替え

ハ 網入り熱線ガラス二面張替え

ニ トイレ備え付けタオル掛けの取付け

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 畳は、入居者が替わらなければ取り替える必要がない程度の状態であったから、その程度の損耗は通常の使用によって生ずる損害と解すべきである。
- (2) 洋間カーペット、洋間の壁・天井等は、カビによる染みがあったために取り替えたものであるが、本件建物が新築であったために壁等に多量の水分が含有されていたことは経験則上認められ、また、居住者がことさらにカビを多発せしめるということは到底考えられないし、また賃借人 X がそのような原因を作出したとは認められない。
- (3) 網入りガラスは、熱膨張により破損しやすいところ、賃借人 X が破損に何らかの寄与をしたとは認められない。
- (4) トイレのタオル掛けの破損も、石膏ボードに取り付けられた場合、その材質上、取れ易いことは経験則上明らかである。
- (5) 以上から、各損害はいずれも通常の使用により生ずる損害、損耗であり、賃貸人 Y が負担すべきとして、賃借人 X の請求を全面的に認めた。

賃貸人 Y が一審判決を不服として横浜地方裁判所に控訴した。

これに対して裁判所は、

- (1) 洋間カーペット、洋間の壁、洗面所、トイレ及び玄関の天井及び壁に発生したカビについて、相当の程度・範囲に及んでいたこと、本件建物の修繕工事をした業者が同一建物内の他の建物を修繕したが、そこには本件建物のような程度のカビは発生していなかったことから、本件建物が新築でカビが発生しやすい状態であったことを考慮しても、賃借人Xが通常の態様で使用したことから当然に生じた結果ということとはできず、賃借人Xの管理、すなわちカビが発生した後の手入れにも問題があったといわざるを得ない。
- (2) カビの汚れについては、賃借人Xにも2割程度責任があり、「故意、過失により建物を損傷した有責当事者が損害賠償義務を負う」旨の契約条項により、賃借人Xは本件カーペット等の修繕費15万5200円のうち、3万円を負担すべきである。
- (3) 以上から、原判決（保土ヶ谷簡易裁判所）を変更し、賃借人Xが請求できるのは、敷金21万4000円から3万円を差し引いた18万4000円とした。

**[事例 10] 原状回復義務ありとするためには義務負担の合理性、必然性が必要であり更に賃借人がそれを認識し又は義務負担の意思表示をしたことが必要とした事例**

伏見簡易裁判所判決 平成9年2月25日

[敷金 21 万 6000 円 返還 6 万 6140 円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、平成3年4月10日、賃貸人Yより本件建物を賃料7万2000円、敷金21万6000円（明け渡し後に返還）の約定で賃借した。本件賃貸借契約書には、賃借人は本件建物を明け渡す際には、賃貸人の検査を受け、その結果賃貸人が必要と認めた場合は、畳、障子、襖、壁等を賃貸開始時の原状に回復しなければならないとする条項があった。

賃借人Xは、平成7年8月31日本件建物を退去した。明け渡し時に賃貸人Y側からはBが立ち会い、Bは要修理箇所を書き出し、賃借人Xの負担すべき補修費用を36万8490円と算出し、賃借人Xに通知した。しかし、賃借人Xが賃貸人Yの通知した補修（畳表替え、襖・クロス・クッションフロア張替え及び室内清掃）を行わなかったため、賃貸人Yは賃借人Xの負担においてこの補修を代行した。

賃借人Xは、賃貸人Yが敷金を返還しないとして敷金21万6000円の支払を求めたのに対し、賃貸人Yは補修費用36万8490円と敷金の差額15万2490円の支払を求めて反訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 補修のうち、賃借人Xの責めに帰すべき事由によるものは、賃借人Xが冷蔵庫背面の排熱を考慮しなかったことによる壁面の黒い帯、賃借人Xの過失による床のタバコの焦げ跡、賃借人X退去の際、賃借人X側の者が家具を倒したことによる畳の凹み、以上3点の補修費用14万9860円である。
- (2) 賃貸人Yの主張するように、退去にあたって、内装等を賃貸開始時の状態にする義務ありとするためには、原状回復費用という形で実質的賃料を追徴しなければならない合理性、必然性が必要であり、さらに賃借人がその合理性、必然性を認識し又は認識しうべくして義務負担の意思表示をしたことが必要である。
- (3) 本件契約締結にあたり、原状回復義務の規定及びかかる義務負担の合理性、必然性についての説明があったとは認められない本件においては、賃借人Xが賃貸人Y主張のような原状回復義務を負担する意思を有していたとは認められず、また、そう認識すべき場合でもなく、結局、その効力は認められない。
- (4) 以上から、賃借人Xの敷金返還請求のうち、賃借人Xの責めに帰すべき損傷の補修費用を控除した6万6140円の支払を認め、賃貸人Yの反訴請求を棄却した。

## **【事例 11】 賃借人に対して和室 1 室のクロス張替え費用及び不十分であった清掃費用の支払を命じた事例**

春日井簡易裁判所判決 平成 9 年 6 月 5 日

[敷金 17 万 4000 円 追加支払 5 万 8940 円]

### **1 事案の概要（原告：賃借人 X 被告：賃貸人 Y）**

賃借人 X は、賃貸人 Y の父親との間で平成 2 年 4 月 16 日、春日井市内のマンションの賃貸借契約を締結した。当初契約期間は 2 年（以後 1 年毎の自動更新）、賃料月額 6 万 4000 円（契約終了時は 7 万 4000 円）、敷金 17 万 4000 円とされた。なお、賃貸人 Y の父親が平成 3 年 12 月 15 日に死亡したため、賃貸人 Y が賃貸人の地位を承継した。賃借人 X は、本件契約が平成 8 年 3 月 23 日に終了したので、同日、賃貸人 Y に本件建物を明け渡した。

退去日に賃借人 X、賃貸人 Y の妻、宅建業者の三者の立会いにより、修繕箇所の点検・確認作業を行った。その結果、賃借人 X は、畳表、クロスの張替え費用の一部については、負担を認めたが、賃貸人 Y は賃借人 X の本件建物の使用状況が通常の使用に伴って発生する自然的損耗をはるかに超えるものとし、修繕及び清掃を実施して、その費用を支出した。

賃借人 X は、賃貸借契約終了により、敷金 17 万 4000 円のうち補修費用 6 万 2700 円を控除した 11 万 1300 円及び前払賃料の日割り分 1 万 9225 円の返還を求めて提訴した。これに対し、賃貸人 Y は、修繕費用及び清掃費用の合計 30 万 7940 円と敷金 17 万 4000 円及び賃料日割返還分 1 万 9225 円の合計 19 万 3225 円とを相殺した 11 万 4715 円の支払を求めて反訴した。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 和室 B のクロスについては、賃借人 X の行為により毀損したものは全体の一部分であるからといって、その部分のみを修復したのでは、部屋全体が木に竹を継いだような結果となり、結局部屋全体のクロスを張替え修復せざるをえないことになるが、それはとりもなおさず賃借人 X の責によるものであるといわざるを得ない。
- (2) 和室 B の畳、和室 A 及び洗面所のクロスについては、賃貸人 Y が主張するように通常の使用にともなって発生する自然的損耗をはるかに超える事実を認めるに足りる証拠はなく、和室 A の畳表替え、和室 B 等のクロスの張替えをする必要があるからといって、それとのバランスから和室 B の畳表替えや和室 A 及び洗面台のクロスについてそれをも賃借人 X に修繕義務を負わせるのは酷であり、不当であり、賃貸人 Y の負担においてなすべきである。
- (3) 賃貸人 Y が清掃費用を支払うこととなったのは、賃借人 X の退去時の清掃の不十分さに起因するものである。
- (4) 以上から、賃借人 X は賃貸人 Y に対し、修繕費用 21 万 2940 円及び清掃費用 2 万円の合計 23 万 2940 円の支払義務があり、したがって、賃借人 X は賃貸人 Y に差し入れている敷金及び日割計算による前払賃料の返還金の合計額 19 万 3225 円と対等額で相殺しても、なお 3 万 9715 円を支払う義務があるとした。

なお、賃借人 X が控訴したが、その後、賃借人 X の負担を敷金相当額とする和解が成立した模様。

**[事例12] 更新時に追加された原状回復の特約は賃借人が自由な意思で承諾したとは認められないとされた事例**

東京簡易裁判所判決 平成11年3月15日

[敷金 20 万円 返還 19 万 25 円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、平成3年8月、賃貸人Yと賃貸借契約を締結し、敷金20万円を差し入れた。その後、賃借人Xと賃貸人Yは本件契約を平成5年、7年、9年と更新し、平成11年本件契約を合意解除した。賃借人Xは本物件を賃貸人Yに明け渡した。

賃借人Xが、明け渡し後、敷金20万円の返還を求めたところ、賃貸人Yは、引渡し時の原状に回復すべき旨の特約のある平成9年の更新契約により、賃借人Xは原状回復費用として、クロス・カーペット・クッションフロア工事費用、畳表替え・襖費用及び室内清掃費用の合計36万5400円を負担すべきであり、敷金からこれを控除すると、敷金から返還すべきものはないと主張した。

これに対し賃借人Xは、自然損耗についての原状回復義務はないとして、敷金のうち畳の表替え費用6300円を除く19万5400円の返還を求めて提訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 建物賃貸借契約の終了時に賃借人が負う原状回復義務は、通常の使用によって生じる貸室の損耗、汚損等を超えるものについて生じ、賃借人の故意、過失による建物の毀損や、通常でない使用による毀損や劣化等についてのみ、その回復を義務付けたものである。
- (2) 特約により全費用を負担させることも、契約締結の際の事情等の諸般の事情を総合して、特約に疑問の余地のないときは、賃借人はその義務を負担することになるが、①本件特約は、平成7年までの契約にはなく、また、特約が加えられたことについても特に説明がなされていない、②賃借人Xは、一部を除いて通常の用法に従って本件建物を使用しており、台所の天井のクロスの剥がれは雨漏りによるもので、クロスの一部汚損の痕跡は入居当初からあり、襖は当初から新品ではない、③また、更新の際、賃借人Xは更新料を支払っている、④賃貸人Y主張のように当初の賃貸借契約以降も本件特約の効力が及ぶものとするれば、賃借人Xは予期しない負担を被る結果になる、⑤してみると本件特約は、賃貸人Yの主張で見ると、賃借人Xはその特約の趣旨を理解し、自由な意思で承諾したものとみられない。
- (3) 本件建物のクロス、カーペット、畳、襖、トイレ等の損耗、汚損等については、畳表1枚の一部焦げ跡と冷蔵庫の下のさび跡を除いて、賃借人Xの故意、過失や通常でない使用により、毀損、劣化等を生じさせたと認められない。
- (4) 以上から、賃借人Xは負担すべき費用として、畳表1枚の費用6300円、冷蔵庫下のクッションフロア費用3675円の合計9975円のみを認めた。

## **[事例 13] 特約条項に規定のないクリーニング費用等の賃借人による負担が認められなかった事例**

仙台簡易裁判所判決 平成12年3月2日

[敷金 16 万 5000 円 返還 5 万 9955 円]

### **1 事案の概要（原告：賃貸人X 被告：賃借人Y）**

賃借人Yは、平成9年11月、賃貸人Xと賃貸借契約を締結し、敷金として16万5000円を差し入れた。

賃借人Yは、平成11年5月、賃貸人Xと本件契約を合意解除し、本物件を賃貸人Xに明け渡したが、賃貸人Xは賃借人Yに対し、原状回復費用として、①畳修理代5万7330円、②襖張替え代3万3600円、③フロア張替え代7万6062円、④室内クリーニング代3万6750円、⑤水道未払費用1万4115円の合計21万7857円の支払を求め、敷金との差額5万2857円を請求し提訴した。

これに対し賃借人Yは、①、②及び⑤の合計10万5045円の支払は認めるが、その他の費用負担については、本件契約書の費用負担の特約に規定されておらず、説明も受けていない。本件貸室の使用は正常でかつ善管注意をもってなし、通常の使用によって生ずる損耗、汚損を超えるものではないから、支払義務はないと主張した。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 本件契約の賃借人の費用負担特約条項には、フロアの張替え及びクリーニングの費用負担の規定はない。
- (2) 賃貸物件の通常の使用による損耗、汚損を賃借人の負担とすることは、賃借人に対し、法律上、社会通念上当然発生する義務とは趣を異にする新たな義務を負担させるというべきであり、これを負担させるためには、特に、賃借人が義務を認識し又は認識し得べくして義務の負担の意思表示をしたことが必要であるが、本件においてはこれを認めるに足りる証拠はない。
- (3) 本件貸室において、賃借人Yが、その居住期間中に通常的使用方法によらず生じさせた損耗、汚損があったと認めるに足りる証拠はない。したがって、賃借人Yには、フロアの張替え及び室内クリーニング費用の支払義務はない。
- (4) 以上から、賃借人Yの主張を全面的に認めた。

\*同様の趣旨の判例として、平成8年11月28日仙台簡易裁判所判決がある。

## **[事例 14] 通常損耗を賃借人の負担とする特約が否認された事例**

大阪高等裁判所判決 平成12年8月22日 (判例タイムズ1067-209)

一審・豊中簡易裁判所判決 平成10年12月1日

二審・大阪地方裁判所判決 平成11年10月22日

[敷金 37 万 5000 円 差戻後和解・和解の内容は不明]

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、平成8年3月、賃貸人Yと月額賃料12万円余で賃貸借契約を締結し、敷金として37万5000円差し入れた。

本件契約書には、「借主は、本契約が終了したときは、借主の費用をもって本物件を当初契約時の原状に復旧させ、貸主に明け渡さなければならない」という条項（21条）があった。また、賃借人Xは、媒介業者から「本物件の解約明け渡し時に、借主は契約書21条により、本物件を当初の契約時の状態に復旧させるため、クロス、建具、畳、フロア等の張替費用及び設備器具の修理代金を実費にて清算されることとなります。」と記載された覚書を受領し、署名押印して媒介業者に交付した。

賃借人Xは、平成10年7月、賃貸人Yに本物件を明け渡し、本件賃貸借契約は終了した。ところが、賃貸人Yは本件契約に基づく原状回復費用として、通常損耗分も含めて、敷金を上回る支出をしたとして、敷金の返還を拒んだため、賃借人Xは、通常損耗に対する補修費用は賃借人の負担とはならないとして、24万4600円の返還を求めて提訴した。

これに対し、賃貸人Yは、賃借人Xには本契約書21条及び覚書に基づき要した、壁・天井クロス及び障子の張替え、洗面化粧台取替え並びに玄関鍵交換費用等の合計48万2265円を支払う義務があるとし、この修理費用等請求権をもって敷金返還請求権を相殺するとの意思表示を行い、さらに反訴請求として賃借人Xに対し、修理費用請求権残額等合計10万7265円の支払を求めた。

一審（豊中簡易裁判所）及び二審（大阪地方裁判所）において裁判所はいずれも、本件契約書及び覚書の記載は、通常損耗による原状回復義務を賃借人に負わせるものと判断して、賃借人Xの請求を棄却した。賃借人Xは、これを不服として上告した。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 建物賃貸借において特約がない場合、賃借人は、①賃借人が付加した造作を取り除き、②通常の使用の限度を超える方法により賃貸物の価値を減耗させたとき（例えば、畳をナイフで切った場合）の復旧費用を負担する義務がある。

しかし、①賃貸期間中の経年劣化、日焼け等による減価分や、②通常使用による賃貸物の減価（例えば、冷暖房機の減価、畳の擦り切れ等）は、賃貸借本来の対価というべきであって、賃借人の負担とすることはできない。

- (2) もし、上記の原則を排除し通常損耗も賃借人の負担とするときには、契約条項に明確に定めて、賃借人の承諾を得て契約すべきであるが、本件賃貸借契約書21条の「契約時の原状に復旧させ」との文言は、契約終了時の賃借人の一般的な原状回復義務を規定した

ものとしか読むことはできない。

- (3) また、本件覚書は、本件契約書21条を引用しているから、これを超える定めをしたとはいえず、通常損耗を賃借人が負担すると定めたものとは解されない。
- (4) 以上から、原判決の判断は契約の解釈を誤ったものであって、破棄を免れない、そして、賃貸人の支出した費用が通常損耗を超えるものに対するものであったかどうかについて審理する必要があるとして、本件を原裁判所に差し戻した。

## **[事例 15] 通常損耗分を含めた原状回復義務の特約が有効とされた事例**

東京地方裁判所判決 平成12年12月18日 判例時報1758-66

一審・東京簡易裁判所判決 平成12年6月27日

[敷金 22 万 5000 円 追加支払 1 万 3875 円]

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、平成6年3月、賃貸人（サブリース業者）Yと月額賃料7万5000円で賃貸借契約を締結し、敷金22万5000円を差し入れた。

本件契約書には、赤の不動文字で記載された「賃借人は、本件建物を明け渡すときは、畳表の取替え、襖の張替え、クロス張替え、クリーニングの費用を負担する。」旨の特約が付され、賃借人Xと賃貸人Yはその旨合意した。

賃借人Xは、平成11年5月、本契約を賃貸人Yと合意解除し、賃借物件を賃貸人Yに明け渡したが、賃貸人Yは、賃借人Xに対し本件建物は新築で賃貸したものであるが、通常の使用では生じない汚損・損耗があり、汚損状況は賃借人Xの放置によるものとして、本件契約の特約条項に基づき、5月分の前家賃4万1130円及び敷金22万5000円の合計額から畳表の取替え費用等23万8875円を相殺し、精算金2万7255円を賃借人Xに返還した。

これに対し賃借人Xは、本件特約は公序良俗に反し無効である。また、特約条項に基づく費用額が敷金よりも高額になることを契約時及び更新時に一切知らされていない。本件建物は住宅金融公庫融資物件であり、住宅金融公庫法は、自然損耗による畳等の原状回復費用を賃借人に負担させることを禁止しており、本件特約は無効である。さらに、重要事項説明で特約条項の説明がなかったのは宅建業法違反であるとして、敷金等精算残金23万8875円の返還を求めて提訴した。

一審（東京簡易裁判所）は賃借人Xの請求を一部認めたが、賃借人Xはこれを不服として控訴し、賃貸人Yからも付帯控訴がなされた。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 本件特約条項による負担額を具体的に算出することは契約時には困難である。
- (2) 住宅金融公庫法の規定については、賃貸人自身が公庫融資を受けたものではない等により同法違反を理由とする本件特約条項の無効は主張には理由がない。また、賃貸人には宅建業法の規制は及ばない。
- (3) 消費者保護の観点も重要であるが、私法上、私的自治の原則が重要な私法原理であって自己の意思に基づいて契約を締結した以上は、その責任において、契約上の法律関係に拘束されるのが大前提である。
- (4) 契約内容を限定するには、当事者の意思自体が当該条項に限定的な意味を与えたに過ぎないと認められる場合、契約条項の文言から限定解釈が可能である場合、当該契約関係が私的自治の原則を覆滅させてでも修正されなければならないほど不合理・不平等な結果をもたらすものであり、強行法規や公序良俗違反という一般条項の適用が可能な場合でなければならない。

- (5) 本件特約条項が公序良俗に反するとは認めがたく、特約条項が自然損耗分を含まないと解釈するのは困難であり、本件特約条項は拘束力を持つといわざるを得ない。
- (6) 以上から、賃借人Xの控訴は理由がないとして棄却し、賃貸人Yの付帯控訴に基づき原判決の賃貸人Yの敗訴部分を取り消した。

\*他にオフィスビルの賃貸借において、賃借人には「原状回復条項に基づき、通常の使用による損耗、汚損をも除去し、賃借当時の状態に原状回復して返還する義務があるというべきである」と判示した、平成12年12月27日東京高等裁判所判決がある。

**[事例 16] 敷引きの特約は有効とされたが修繕費用は通常の使用による自然損耗分を除く 7 万円  
余に減額された事例**

神戸地方裁判所判決 平成14年6月14日

[敷金 70 万円 返還 34 万 7655 円 (敷引 28 万円)]

**1 事案の概要 (原告：賃借人X 被告：賃貸人Y)**

賃借人Xは、平成7年7月、賃貸人Yと月額賃料7万円余とする賃貸借契約を締結し、敷金70万円(敷引金28万円)を差し入れた。

本件契約においては、敷金の返還等として、「賃貸人は、本契約が終了し、賃借人が賃貸人に対し本件建物の明け渡し及び本件契約に基づく債務の履行を完了した後1か月以内に、敷引金28万円を控除した残額を賃借人に返還するものとする。」「賃借人に債務の不履行があるときは、賃貸人は、何時にても、敷金を前提の返還金額の限度内でその弁済に充当することができる。ただし、賃借人からこの充当を請求することはできない。」と約定されていた。

賃借人Xは、平成12年12月、本件契約を賃貸人Yと合意解除し本件建物を賃貸人Yに明け渡した。賃貸人Yは、その後賃借人Xに対し、敷金から敷引金並びに襖・壁・床の張替え及びハウスクリーニング費用等26万2993円の補修費を控除した15万7007円を返還した。

賃借人Xは賃貸人Yに対し、敷金は本件契約期間における未払賃料や建物を毀損した場合の修理費用等に充当することを予定して預けたもので、本件敷引約定に基づく敷引金28万円の用途及び性質については、本件契約時において何らの説明がなく、契約書にも何らの記載がないから、本件敷引約定は不合理であり無効であるとして、敷金のうち54万2993円(敷金70万円から返還を受けた15万7007円を控除した額)の返還を求めて提訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

(1) 本件敷引約定の有効性について

① 一般に、建物賃貸借において、敷金ないし保証金の一部を敷引金として、その用途及び性質を明示することなく賃貸人が取得する旨を定めたいわゆる敷引約定はしばしばみられる。

② 敷引約定は、一般的には、賃貸借契約成立の謝礼、賃料の実質的な先払、契約更新時の更新料、建物の自然損耗による修繕に必要な費用、新規賃借人の募集に要する費用や新規賃借人入居までの空室損料等さまざまな性質を有するものにつき、渾然一体のものとして、一定額の金員を賃貸人に帰属させることをあらかじめ合意したものと解される。

③ 敷引約定はそれなりの合理性を有するものと認められるから、その金額が著しく高額であって暴利行為に当たるなどの特段の事由がない限り、その合意は有効である。

④ 本件敷引も、建物の自然損耗による修繕に必要な費用に充てられるものとして、あらかじめ一定額の金員を賃貸人Yに帰属させることを合意したものと認められ、また、その額についても特に著しく高額であるとか、その他これを無効とすべき事由があるとは認められない。

敷引約定は有効な約定と解され賃借人Xの主張は採用できない。

(2) 本件敷金から控除すべき修繕費用について

- ① 一般に賃借人は、通常の使用収益に伴って生ずべき自然損耗は別として、その程度を超えて賃借人の保管義務違反等の責に帰すべき事由によって賃借物を毀損等した場合は、賃借物の返還に際し、これを修復して賃借当初の原状に復すべき義務を負っている。
- ② 賃借人が、賃貸借契約終了後、修理義務のある毀損等の箇所を未修理のまま放置して顧みないときは、賃貸人は、賃借人に対し、その不履行によって生じた損害賠償として修繕費用の支払を求めることができるし、これを敷金から控除してその弁済に充てることができる。
- ③ 賃借人Xが負担すべき修繕費用として敷金から控除できるのは、郵便ポストの取替え費用並びに襖・壁・床の張替え、畳表替え及び清掃費用の一部の合計7万2345円と認定される。
- ④ 以上から、賃貸人Yは賃借人Xに対し、敷金70万円から敷引金28万円、既に返還済みの敷金15万7007円及び修繕費用7万2345円を控除した19万648円の返還義務を負うとした。

## **[事例 17] 経過年数を考慮した賃借人の負担すべき原状回復費用が示された事例**

東京簡易裁判所判決 平成14年7月9日

[敷金 14 万 2000 円 返還 9 万 3294 円]

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、平成11年3月、賃貸人Yと賃料月額7万1000円で賃貸借契約を締結し、敷金14万2000円を差し入れた。

賃借人Xは、平成13年3月、本件契約を賃貸人Yと合意解除し、本物件を賃貸人Yに明け渡したが、賃貸人Yは賃借人Xに対し、本物件の壁ボードに空けられた穴、その他の修理費及び清掃業者による清掃費用等、原状回復費用として合計24万4100円を支出したとして、賃借人Xに返還すべき敷金14万2000円及び日割戻し賃料1万1774円の合計15万3774円を対等額で相殺した後の残金9万326円の支払を求めて提訴した。

他方、賃借人Xは、敷金の精算に関しては、壁ボードの穴の修理費用のほかは、賃借人Xの負担部分はない、その修理費用は保険の適用を受けて支払うとして、敷金を含む15万3774円の支払を求めて提訴した。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 壁ボードの穴については、賃借人Xの過失によるものであることに争いがないので、賃借人Xは修理費用全額1万5000円を負担すべきである。
- (2) 壁ボード穴に起因する周辺の壁クロスの損傷については、少なくとも最小単位の張替えは必要であり、これも賃借人Xが負担すべきである。なお、その負担すべき範囲は約5㎡であり、本件壁クロスは入居の直前に張替えられ、退去時には2年余り経過していたから残存価値は約60%である。そうすると賃借人Xが負担すべき額は、㎡単位1700円に5を乗じた金額の60%である5100円となる。
- (3) 台所換気扇の焼け焦げ等は、賃借人Xの不相当な使用による劣化と認められる。なお、換気扇が設置後約12年経過していることから、その残存価値は新規交換価格の10%と評価される。よって賃借人Xは換気扇取替え費用2万5000円の10%の2500円を負担すべきである。
- (4) 証拠によれば、賃借人Xの明け渡し時に、通常賃借人に期待される程度の清掃が行われていたとは認められず、賃貸人Yが業者に清掃を依頼したことはやむを得ないものと認められる。そして、清掃業者は居室全体について一括して受注する実情に照らせば、賃借人Xは、その全額3万5000円について費用負担の義務がある。
- (5) 以上から、賃借人Xが請求できるのは、返還されるべき敷金及び日割戻し賃料から6万480円（上記の合計及び消費税額）を差引いた9万3294円とした。

## **[事例 18] ペット飼育に起因するクリーニング費用を賃借人負担とする特約が有効とされた事例**

東京簡易裁判所判決 (平成14年9月27日)

[敷金 41 万 7000 円 返還 35 万 7360 円]

### **1 事案の概要 (原告：賃借人X 被告：賃貸人Y)**

賃借人Xは、平成12年4月、賃貸人Yと月額賃料13万9000円で賃貸借契約を締結し、敷金41万7000円を差し入れた。

本件契約書には、「本契約解約時における①室内のリフォーム、②壁・付属部品等の汚損・破損の修理、クリーニング、取替え、③ペット消毒については、賃借人負担でこれらを行うものとする。なお、この場合専門業者へ依頼するものとする。」との特約が付されていた。なお、本物件はペット可であったので、賃借人Xは、居住期間のうち約3か月にわたり、小型犬であるチワワを、ほとんど飼育用のケージ内で飼育していた。

賃借人Xは、平成13年12月、本件契約を賃貸人Yと合意解除し本物件を賃貸人Yに明け渡した。

賃貸人Yは、本件特約等に基づく原状回復費用として、クロス、クッションフロア張替え費用、クリーニング費用等の合計50万745円の支払を求めた。

これに対し賃借人Xは、通常損耗以上の損害を与えた事実はなく、賃借人Xの負担すべき費用はないとして、敷金全額の返還を求めて提訴した。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 通常の建物の賃貸借において、賃借人が負担する「原状回復」の合意とは、賃借人の故意、過失による建物の毀損や通常の使用を超える使用方法による損耗等について、その回復を約定したものであって、賃借人の居住、使用によって通常生ずる損耗についてまで、それがなかった状態に回復することを求めるものではないと解するのが相当である。
- (2) しかし、修繕義務に関する民法の原則は任意規定であるから、これと異なる当事者間の合意も、借地借家法の趣旨等に照らして賃借人に不利益な内容でない限り、許されるものと解される。
- (3) 本件特約のうち、①室内リフォームのような大規模な修繕費用を何の規定もなく賃借人の負担とする合意は、借地借家法の趣旨等に照らしても無効といわざるを得ず、②壁・付属部品等の汚損・破損の修理、クリーニング、取替えについては、前記(1)と同趣旨の原状回復の定めに過ぎないと解される。しかし、③ペットを飼育した場合には、臭いの付着や毛の残存、衛生の問題等があるので、その消毒の費用について賃借人負担とすることは合理的であり、有効な特約と解される。
- (4) 以上を前提とすると、①クロスについては、賃借人Xの故意・過失によって破損等の損害を生じさせた事実は認められず、ペット飼育による消毒のためであれば、張替えるまでの必要性は認められない。②クッションフロアには、賃借人Xがつけたタバコの焦げ跡があり、その部分の補修費用3800円及び残材処理費3000円は賃借人Xの負担とするのが相当である。③クリーニングについては、実質的にペット消毒を代替するものと思わ

れ、賃借人負担とする特約は有効と認められるので、その費用全額5万円は賃借人Xの負担とするのが相当である。

(5) 以上から、賃借人Xの負担すべき費用は、合計5万9640円とした。

## [事例 19] 「50%償却」と「賃借人の負担義務を定めた特約」の規定のあった事例

名古屋簡易裁判所判決 平成14年12月17日

〔保証金（敷金）47万円 返還19万4050円（敷引23万5000円）〕

### 1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）

賃借人Xは、平成6年8月、賃貸人Yと期間2年、月額賃料11万240円（共益費、駐車場料含む）で賃貸借契約を締結し、保証金（敷金）として47万円を差し入れた。

本件契約の契約書には、保証金47万円の記載の下に「50%償却」と「修理費実費償却」の記載があるほか、「①「保証金は、本契約の終了により、賃借人Xが本物件を明け渡し、かつ、賃貸人Yの確認を得た後、本契約に基づく未払債務、その他賃借人Xが負担すべきものがあれば、それらを差引いた上、その残額を賃貸人Yの確認の日から30日以内に、賃貸人Yより賃借人Xに返還する。」②「契約終了の場合、賃借人Xは自己の負担において、別表・第1表に掲げる修繕及び、その他賃借人Xの故意、過失による損失、破損、若しくは滅失の箇所の補修、清掃、又本物件に付加した造作、その他の設備等を撤去し、すべてを原状に復して賃貸人Yに明け渡すものとする。」との条項があり、別表・第1表には、項目別の修理種別・修理内容・修理基準の定めがあった。

賃借人Xは、平成14年5月、本契約を賃貸人Yと合意解除し賃借物件を賃貸人Yに明け渡したが、賃貸人Yが賃借人Xに対し、本契約には①及び②の特約があり、②の特約に基づき賃借人Xの負担となるリフォーム費用が52万7572円となるので返還すべき敷金の残額はないと主張したため、賃借人Xは、敷金47万円のうち償却分を控除した23万5000円の返還を求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

これに対して裁判所は、

- (1) 賃貸借契約においては、賃借人の使用、収益に伴う賃貸目的物の自然の損耗や破損の負担は、本来賃貸人の負担に属するものである。しかし、賃貸人の義務を免れ、あるいは、これを賃借人側の負担とすることは、私的自治の原則からもとより可能である。

特約のない場合の原状回復の限度としては、賃借人が付加した造作の取去、賃借人が通常の使用の限度を超える方法により賃借物の価値を減耗させたときの復旧費用については、賃借人が負担する必要があるが、賃借期間中の年月の経過による減価分、賃貸借契約で予定している通常の利用による価値の低下分は、賃貸借の本来の対価というべきものであって、その減価を賃借人に負担させることはできないものと考えられる。

- (2) 特約②が賃借人の負担義務を定めた特約にあたるか。

特約②の引用する別表・第1表の内容としては、入居者の入居中の日常使用にあたって、修理を必要とする場合の費用の負担者を賃借人と規定し、この基準を退去時にも引用してその義務の内容としているものであると解される。したがって、入居中に賃借人が修理をする必要のないような項目について、退去するにあたって突然賃借人に修理の義務が発生するという内容であるとまではいえない。特約②は、「その他の故意、過失による汚損、破損、若しくは滅失の箇所の補修」等を賃借人の原状回復義務のある範囲

として定め、その前半の「別表・第1表に掲げる修繕」は例示的に掲げられているに過ぎないものと解され、敷金の償却費として50%の差引きがあることも併せ考えると、契約終了時の賃借人の一般的な原状回復義務を規定したものであり、賃借人の負担義務を定めた特約と考えることはできない。

- (3) 賃貸人としては、賃借人の退去に際し、通常の使用による減耗、汚損等も賃借人の負担で改修したいのであれば、契約条項で明確に特約を定めて、賃借人の同意を得た上で契約すべきものであるが、通常の使用による減耗、汚損等の原状回復費用も別途負担することについての明確な合意の存在も認められない。
- (4) 賃借人Xが負担すべき本件貸室の原状回復費用は、①キッチン上棚取手取付け費用1000円、②排水エルボー費3000円、③室内清掃費3万5000円と消費税の合計4万950円であることが認められる。
- (5) 以上から、賃貸人Yの請求は、賃貸人Yが賃借人Xに対し支払うべき敷金23万5000円から賃借人Xが賃貸人Yに支払うべき原状回復費用4万950円を差引いた19万4050円の支払を求める限度で理由があるとした。

## **[事例 20] 過失による損傷修復費用のうち経年劣化を除いた部分が賃借人の負担すべき費用とされた事例**

東大阪簡易裁判所判決 平成15年1月14日

[敷金 27 万 9000 円 返還 21 万 9092 円]

### **1 事案の概要（原告：賃貸人X 被告：賃借人Y）**

賃借人Yは、平成9年5月、賃貸人Xと月額賃料9万3000円で賃貸借契約を締結し、敷金として27万9000円を差し入れた。

本件賃貸借契約書には、「畳の表替え又は裏返し、障子又は襖の張替え、壁の塗替え又は張替え等は賃借人の負担とする。」旨の条項があった。

賃借人Yは、平成14年1月、本件賃貸借契約の解約を申し出、同年2月、本件物件を明け渡した。ところが、賃借人Yの退去後の本件物件には、壁クロスに多数の落書き・破損、ビス穴等があり、また、床カーペットには多数の汚損があった（貸主Xの主張）ことから、賃貸人Xは、その原状回復の費用として35万6482円を要するとして、延滞賃料等5万6588円との合計額を敷金返還債務と対当額で相殺すると差し引き13万4070円が不足するとして、賃借人Yに支払を求めたが、これを拒まれたため、提訴に及んだ。

これに対し、賃借人Yは、反訴を提訴し、賃借人Yには本物件をリフォームして新築時と同様になる様にクロスやカーペットの張替え、畳の表替えなどをすべき義務はなく、賃借人Yの負担すべき費用は、壁クロスのうち、子供が落書きした11㎡部分のみである。そして、入居時新品であったクロスでも、57か月経過後の退去時には、残存価額は28.75%になるから、クロスの㎡単価1050円に11㎡を乗じた後の28.75%である3320円が賃借人Yの負担すべき費用であると主張して、賃貸人Xに対し、敷金から賃借人Yの負担部分及び延滞賃料等を控除した残額21万9092円の返還を求めた。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 賃借人Yの自認する過失（子供の落書き）による損害及び争いのない延滞賃料等を除くと、賃貸人Xが原状回復費用として請求する金額は、経年変化及び通常使用によって生ずる減価の範囲のものと認められる。
- (2) 以上から、賃貸人Xの請求は理由がなく、賃借人Yの請求には理由があるとして賃借人Yの請求を全面的に認めた。

**[事例 21] 賃貸人は敷金の精算は管理会社に一任されると主張したが敷金から控除されるべき費用はないとされた事例**

神戸簡易裁判所判決 平成15年4月10日

[敷金 24 万 6000 円 返還 17 万 226 円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、平成10年8月、賃貸人Yと月額賃料8万2000円で賃貸借契約を締結し、敷金24万6000円を差し入れた。

賃借人Xは、平成11年8月27日、本契約を賃貸人Yと合意解除し賃貸物件を賃貸人Yに明け渡したが、賃貸人Yは賃借人Xに対し、平成11年7月までの賃料を受領したのみであるとして、8月分の日割賃料・共益費7万8300円を敷金から控除するとした。更に、賃貸人Yは、賃借人Xが本件建物から退去する際は、30日前までに申し出たうえ、修繕費の査定のための検査を受ける義務があるのに、その検査を受けていないうえ、ルームチェックに立ち会うべきであるのに、立ち会っておらず、その場合はルームチェック清算を管理会社に一任するとされており、管理会社に修繕を依頼し、敷金全額の24万6000円を修繕費用に充当した。

これに対して、賃借人Xは敷金全額の返還を求めて提訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 賃貸人Yは、平成11年7月までの賃料を受領したのみで、同年8月1日以降の賃料・公益費の支払を受けていないことが認められる。したがって、賃貸人Yは本件の敷金から賃借人Xが本件建物を明け渡した平成11年8月27日までの日割賃料・共益費7万5774円を控除することができる。
- (2) 賃貸人Yにおいて本件敷金から控除すべき費用の項目、金額について具体的な主張が全くないので、本件敷金から控除すべき費用はないものとせざるを得ない。
- (3) 以上から、賃借人Xに対する、本件敷金24万6000円から日割賃料・共益費7万5774円を控除した17万226円の返還を認めた。

## **[事例 22] 設備使用料等の合意が、公序良俗に反し無効とされた事例**

大津地方裁判所判決 平成16年2月24日

[敷金 21 万 3000 円 返還 21 万 3000 円]

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、賃貸人Yと平成6年5月、月額賃料7万1000円で賃貸借契約を締結し、敷金として21万3000円を差入れた。同日、賃借人Xは賃貸人Yに「設備協力金」名目で15万円を支払い、平成8年5月と平成10年5月の更新の際に「設備使用料」名目で各15万円を支払い、平成12年10月10日に賃借人Xが賃貸人Yに本件物件を明け渡した。

本件契約書には、自然損耗による修繕費を負担するとの特約が付され、賃貸人Yは特約に基づき27万9980円の補修等の費用を主張し、敷金21万3000円を差引いた6万6980円の支払いを賃借人Xに請求した。

これに対して、賃借人Xは修繕費負担特約について合意が不成立である、公庫法及び公序良俗違反無効であることを主張して敷金の返還を求め、併せて、設備協力金ないし設備使用料の徴収が公序良俗違反無効であることを主張して同名目に基づく支払金を不当利得であるとして返還を求めて提訴した。

これに対して、賃貸人Yは設備使用料は冷暖房機の使用の対価であり、公庫法が禁止する「権利金・謝金等の金品」に当たらず、承諾書の差入れ等で合意があり、公序良俗違反にも当たらないと争った（なお、本件は賃借人X以外の4名の原告の賃貸人Yに対する同様の請求が併合された案件である）。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 修繕費負担特約について、当該特約が許されるのは民法及び借地借家法に抵触しない限りであるとして、特約が有効とされる場合の要件として、①特約の必要性があり、かつ暴利的でないなどの客観的・合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていることが必要であるとして、本件で契約締結時に具体的な説明がなく、合意の成立を認めることができないとした。
- (2) 設備使用料の徴収については、公庫法が権利金・礼金及び更新料といった金員の徴収を禁止しており、本件設備使用料等の支払の合意が公庫法 35 条、同法施行規則 10 条で禁止されている賃借人の不当な負担に該当する。しかし、同法に違反した契約の効力が直ちに否定されず、その約定が同法等の規制を逸脱することが著しく、公序良俗規定や信義則に照らして社会的に容認しがたいものである限り、かつその限度で司法上の効力が否定されるとし、本件徴収金が公庫が指導している金額の約倍程度となり、著しく高額な使用料を徴収していることから、その合意の全体が公序良俗に反し無効である。
- (3) 以上から、賃借人Xの敷金返還及び設備使用料等の不当利得請求を認めた。

**[事例 23] 本件敷引特約は消費者契約法 10 条により無効であり、また、賃借人は見えるところの結露は拭いており、カビの発生に賃借人の過失はないとされた事例**

枚方簡易裁判所判決 平成17年10月14日

[敷金 25 万円 返還 25 万円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xと賃貸人Yらは、平成16年3月28日本件建物につき、期間1年、賃料月額金7万8000円で賃貸借契約を締結し、賃借人Xは賃貸人Yらに対し、保証金（敷金）25万円を交付した。本件賃貸借契約には敷引金25万円の記載があった。

本件賃貸借契約は、賃借人Xの申し入れにより、平成16年12月13日をもって中途解約された。

賃借人Xは、賃貸人Yらには債務不履行があるとして、敷金25万円の返還を求めて訴えを提起した。これに対し、賃貸人Yらは、1か月分の解約予告金が未払いであること、本件建物には賃借人Xの過失によるカビ・異臭が発生しており、その損害金があるとして、賃借人Xに対して反訴を提起した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 本件敷引特約は、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定であり、消費者の義務を加重するものである。また、本件敷引特約は賃貸人の有利な地位に基づき、一方的に賃借人に不利な特約として締結されたものであり、民法1条2項に規定する基本原則に反しており、消費者の利益を一方的に害するものであることは明らかである。よって、本件敷引特約は消費者契約法10条の要件を充たしており、無効である。
- (2) 本件建物のカビは、結露が主たる原因である。本件建物の設備を検討すると、本件建物の結露の発生は建物の構造上の問題と認められる。
- (3) 結露の発生が建物の構造上の問題と認められた場合、結露の発生に気付いていた賃借人Xにカビが発生するについて過失があったかについては、本件では、目に見えるところにはカビが残っていないため、賃借人Xは、結露に気付いたときにはその都度拭いていたと認められる。したがって、賃借人Xは、共働き家庭の日常生活を送っていたのであり、カビの発生につき賃借人Xに過失があったとは認められない。
- (4) 本件建物のカビの発生は建物の構造上の問題であり、そこに住む者にとっては、健康上、財産上の深刻な問題であり、賃貸人は最善の方法を尽くすべきである。賃貸人は、賃借人が快適な生活を送れるように賃貸した建物を維持すべき義務があると考えられるので、それが履行されない以上、賃貸人の債務不履行と解すべきである。
- (5) 鍵交換代は、賃借人Xには負担義務のない費用である。
- (6) 以上から、賃借人Xが負担すべき費用はないとして、賃貸人Yに対して敷金の返還を命じた。

## **【事例 24】 通常損耗に関する補修費用を賃借人が負担する旨の特約が成立していないとされた事例**

最高裁判所第 2 小法廷判決 平成 17 年 12 月 16 日

一審・大阪地方裁判所判決 平成 15 年 7 月 16 日

控訴審・大阪高等裁判所判決 平成 16 年 5 月 27 日

[敷金 35 万 3700 円のうち未返還分 30 万 2547 円の請求を棄却した控訴審を破棄差戻し]

### **1 事案の概要（原告：賃借人 X 被告：賃貸人 Y）**

賃借人 X は、賃貸人 Y との間で平成 10 年 2 月 1 日、本件住宅（特定優良賃貸住宅の促進に関する法律に基づく優良賃貸住宅）を賃料月額 11 万 7900 円とする旨の賃貸借契約を締結し、その引渡しを受ける一方、敷金 35 万 3700 円を賃貸人 Y に交付した。本件契約書 22 条 2 項は、賃借人が住宅を明け渡すときは、住宅内外に存する賃借人又は同居人の所有するすべての物件を撤去してこれを原状に復するものとし、本件負担区分表に基づき補修費用を賃貸人の指示により負担しなければならない旨（本件補修約定）を定めている。賃借人 X は、本件負担区分表の内容を理解している旨記載した書面を提出している。

賃借人 X は、平成 13 年 4 月 30 日に本件契約を解約し、賃貸人 Y に対し、本件住宅を明け渡した。賃貸人 Y は、賃借人 X に対し、本件敷金から本件住宅の補修費用として通常の使用に伴う損耗（通常損耗）についての補修費用を含む 30 万 2547 円を差引いた残額を返還した。賃借人 X が未返還分の敷金及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて訴えを提起したところ、原審は賃借人 X の請求を棄却したため、上告がなされた。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払いを受けることにより行われている。
- (2) 賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（通常損耗補修特約）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。
- (3) 原状回復の特約である本契約書 22 条 2 項自体において通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということとはできない。本件負担区分表についても、文言自体から、通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はない。説明会においても通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかった。
- (4) 以上から、賃借人 X は、本件契約を締結するに当たり、通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということとはできないから、本件契約において、通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできないというべきである、として原判決を破棄し、原審に差戻した。

## **[事例 25] 本件敷引特約は、消費者契約法 10 条により無効であるとされた事例**

西宮簡易裁判所判決 平成19年2月6日

〔敷金 80 万円 返還 79 万 4831 円〕

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xと賃貸人Yとは、平成16年3月22日本件建物につき、賃料月額13万5000円、契約期間2年、敷金（保証金）80万円、解約時敷引金50万円として本件賃貸借契約を締結し、賃借人Xは賃貸人Yに対して、敷金80万円を交付した。

賃借人Xは、1か月以上前に解約を予告したうえ、平成17年6月末日、本件建物を賃貸人Yに明け渡した。

賃借人Xは、本件敷引特約は消費者契約法10条により無効であるとして、敷金80万円等の返還を求めて訴えを提起した。賃貸人Yは、本件敷引特約は有効であるとして、返還すべき敷金は、敷引金、原状回復費用（賃借人の故意または過失による傷がある洗面台と、一体であるミラーキャビネットの入れ替え工事の費用）及び水道料金立替金を控除した残額であると主張して争った。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 賃貸人Yが営む不動産賃貸業が本業か副業かに関わらず、法人である賃貸人Yは消費者契約法における「事業者」である。賃借人Xは事業としてまたは事業のために契約したものでないことは明らかであり、消費者契約法上の「消費者」である。不動産仲介業者を通じて賃貸借契約が締結されても変わりはなく、本件賃貸借契約には消費者契約法が適用される。
- (2) 本件敷引特約は、敷引金は敷金の約62.5%、毎月の賃料の約3.7倍であること、賃貸借契約期間の長短や契約終了事由にかかわらず、また、損害の有無にかかわらず無条件で当然に差し引かれるものであり、賃借人Xに一方的で不当に不利な内容である。したがって、本件敷引特約は、消費者契約法10条に該当し無効である。
- (3) 洗面台については、賃借人Xが入居した時点で既にある程度の経年期間があったと考えられ、線状の傷は認められるものの、その深さや長さは明確ではなく、賃借人Xが故意又は過失により洗面台に傷をつけたとまでは言えない。
- (4) 以上から、敷金80万円のうち、賃貸人Yが立替払をしていた水道料金5169円を控除した金79万4831円の返還を賃貸人Yに対して命じた。

**[事例26] カビの発生は賃借人の手入れに問題があった結果であるが、経過年数を考慮するとクロスの張替えに賃借人が負担すべき費用はない、との判断を示した事例。**

川口簡易裁判所判決 平成19年5月29日

[敷金 13万8000円 返還 11万1330円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、昭和63年1月20日、本件建物につき訴外会社と賃貸借契約を締結し、2年毎に合意更新した（更新料は新賃料の1か月分）。賃貸人Yは、平成14年12月4日、訴外会社から本件建物を買い受けて本件賃貸借契約の賃貸人の地位を承継した。

平成15年12月21日、賃借人Xは賃貸人Yとの間で、賃料月額6万9000円、期間2年、敷金13万8000円、更新料は新賃料の1か月分として、更新契約を締結した。

その後、本件賃貸借契約は平成17年12月頃に合意更新され、平成18年4月30日、合意により終了し、賃借人Xは同日、賃貸人Yに対して本件建物を明け渡した。

賃借人Xは、本件敷金のうち、賃借人Xが負担すべき原状回復費用1050円を控除した13万6950円の返還と、消費者契約法10条により無効である更新料支払特約に基づいて支払った2回分の更新料合計金額13万8000円の支払いを求めて訴えを提起した。賃貸人Yは、賃借人Xの善管注意義務違反の使用方法及び喫煙により本件建物を汚損・毀損し、原状回復費用のうち賃借人Xは、22万420円を負担すべきであるので返還すべき敷金はないこと、更新料支払特約は有効であること等を主張して争った。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 賃借人Xは、本件建物を18年以上の間賃借していたものであり、その間、一度も内装の修理、交換は行われておらず、和室畳が汚損・破損しており、襖や扉にタバコのヤニが付着して黄色く変色していても、時間の経過に伴って生じた自然の損耗・汚損というべきである。
- (2) 各部屋のカビは、賃借人Xの部屋の管理及びカビが発生した後の手入れに問題があった結果でもある。しかし、経過年数を考慮すると、クロスに関しては、賃借人Xの負担すべき原状回復費はないとするのが相当である。
- (3) 天井塗装及び玄関扉のサビ、クロス下地のボード等に関しては、費用の20%を残存価値として賃借人Xの負担すべき額とするのが相当である。
- (4) 和室の窓のカビ防止シールを剥がすために要した費用の負担（1050円）は賃借人Xも認めている。
- (5) この他、更新料支払の合意は消費者契約法10条に反して無効であるとはいえない。
- (6) 以上から、敷金から2万6670円を控除した11万1330円の支払を賃貸人Yに対して命じた。

**[事例 27] 通常損耗を賃借人の負担とし、解約手数料を賃借人の負担とする特約が消費者契約法により無効とされた事例**

京都地方裁判所判決 平成19年6月1日

[敷金 20 万円 返還 20 万円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：貸貸人Y）**

賃借人Xは、貸貸人Yと平成12年5月、月額賃料4万1000円で賃貸借契約を締結し、保証金20万円を差入れた。

本件契約書には、賃借人が本件契約を解約した場合に解約手数料として賃料の2か月相当額を支払う旨の特約（解約手数料特約）と、本件物件の汚破損、損耗又は附属設備の模様替えその他一切の変更について、賃借人が負担するとの特約（原状回復特約）が付された。

本件契約は平成14年6月に更新された後、賃借人Xが平成16年4月20日に解約申入れをして終了し明け渡したが、貸貸人Yは本件特約条項に基づき、解約手数料として4万4000円、原状回復費用として9万9780円を、その他清掃代として3万円を保証金から差引く旨通知した。

これに対して、賃借人Xは本件特約がいずれも消費者契約法等に反して無効であり、清掃については特に汚損をしていないこと等を理由に負担しないと主張し、保証金の返還を求めて提訴した。

一審（京都簡易裁判所）は、賃借人Xの請求を認めたが、貸貸人Yはこれを不服として控訴し、併せて、未払更新料4万1000円の反訴請求がなされた。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 解約手数料特約について、本件契約の終了により本件物件が空室となることによる損失を填補する趣旨の金員を解して中途解約に伴う違約金条項と解釈して、本件契約が解約申入れから45日間継続するとされていることを指摘し、本件中途解約による損害が貸貸人Yに生じるとは認められず、消費者契約法9条1号により無効であるとした。
- (2) 原状回復特約については、本件契約が平成14年6月1日に更新されていることから、消費者契約法の適用があることを指摘し、通常の使用による損耗に対する原状回復費用を賃借人の負担とする部分は、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるから、消費者契約法10条により無効であるとした。
- (3) 以上から、トイレ・エアコン・キッチン等の清掃費用については、賃借人Xには通常の使用による損耗を原状回復する義務はないとした。

## **[事例 28] 敷引特約が、消費者契約法に反し無効とされた事例**

奈良地方裁判所判決 平成19年11月9日

〔敷金 40 万円 返還 26 万 2729 円〕

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、賃貸人Yと平成14年7月、月額賃料4万5000円で賃貸借契約を締結し、敷金として40万円を差入れた。

本件契約書には、敷金について、明け渡しの1か月後に20万円を差引いて返還するとの特約が付された。

賃借人Xは、平成17年8月15日に本件物件を明け渡したが敷引特約が消費者契約法に違反し無効であるとして、敷金40万円から毀損したことを認めている部分を差引いた39万8425円の返還を求めた。

これに対して、賃貸人Yは敷金以上の原状回復費用を要したとして、その費用相当額から敷金（敷引部分を除く）を控除した46万8745円の損害賠償の反訴請求をして争った。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 敷引特約について、賃貸借契約においては、賃借人に債務不履行があるような場合を除き、賃借人が賃料以外の金銭の支払を負担することは法律上予定されておらず、奈良県を含む関西地方において敷引特約が事実たる慣習として成立していることを認めるに足りる証拠もなく、民法の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものというべきである。自然損耗についての必要費を賃料により賃借人から回収しながら、さらに敷引特約によりこれを回収することは、賃借人に二重の負担を課すことになり、同特約が敷金の50%を控除するもので、賃借人Xに大きな負担を強いるものであることを指摘して、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と判断せざるを得ないとして消費者契約法10条に違反し無効であるとした。
- (2) 賃貸人Yの損害賠償請求については、賃借人Xの通常の使用を超える使用部分について、経過年数を考慮した範囲で敷金から13万735円（消費税別）を差引くことを認めた。
- (3) 以上から、賃借人Xは敷金の一部が認容され、賃貸人Yの反訴請求は棄却された。

## **[事例 29] 保証金解約引特約が消費者契約法 10 条により無効とされた事例**

京都簡易裁判所判決 平成20年8月27日

〔敷金 50 万円 返還 32 万 177 円〕

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、賃貸人Yと平成14年6月、月額賃料10万円で賃貸借契約を締結し、保証金50万円を差入れた。

本件契約書には、保証金解約引として40万円を保証金から差引く旨の特約が付された。

本件契約は平成16年と18年に更新された後、平成19年3月31日に賃借人Xが賃貸人Yに本物件を明け渡し、保証金50万円の請求をしたが、賃貸人Yは、本件特約が付されていること等から保証金の返還を拒んだため、賃借人Xは、本件特約が消費者契約法に違反し無効であるとして保証金50万円の返還支払を求めて提訴した。

これに対して、賃貸人Yは部屋一つを貸しているだけで事業者ではなく消費者契約法が適用されない、解約引は京都での慣習である等として特約が有効であること、契約から5年後の消費者契約法の主張が権利の濫用である等と争った。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 個人がその所有不動産を継続して賃貸することは「事業」にあたり、その個人が不動産業者ではなく、一つの部屋を貸す場合であっても同様であり、消費者契約法にいう「事業者」に該当する。
- (2) 保証金解約引特約については、保証金 50 万円の内 40 万円については債務不履行がなくとも返還しないとするものであるから、民法の規定に比べて消費者の権利を制限し、同法 1 条 2 項が定める信義則に反する。解約引率 8 割が京都の慣習と認めるに足りる証拠はない。
- (3) ベランダは本件物件の一部であり、玄関ドアに付けられたポスト、浴槽、浴槽のフタ、排水口のチェーン、襖の棧、クッションフロア及びじゅうたんの修繕費用、購入費用についてはその経過年数を考慮すべきである。4年10か月の入居期間を考慮すると、修繕費用等については見積額の1割を負担させるのが相当である。
- (4) 以上から、賃借人Xの善管注意義務違反として自然損耗以外のものについてだけ保証金から差引くことを認め、保証金解約引特約の効力は否定した。

**[事例 30] 通常損耗補修特約は合意されたとはいえ、仮に通常損耗補修特約がなされていたとしても、消費者契約法 10 条に該当して無効とされた事例**

東京地方裁判所判決 平成 21 年 1 月 16 日

[敷金 43 万 6000 円 返還 43 万 6000 円]

**1 事案の概要（原告：賃借人 X 被告：賃貸人 Y）**

賃貸人 Y は、賃借人 X に対し平成 18 年 10 月 1 日ころ、本件居室につき、賃料月額 21 万 8000 円、共益費月額 2 万 3000 円、期間 2 年間（ただし 10 か月程度の仮住まい）との約定で賃貸した。賃借人 X は、敷金として金 43 万 6000 円を賃貸人 Y に交付した。

本件賃貸借契約には、賃借人の原状回復として入居期間の長短を問わず、本件居室の障子・襖・網戸の各張替え、畳表替え及びルームクリーニングを賃借人の費用負担で実施すること（第 19 条 5 号）、退去時の通常損耗及び経年劣化による壁、天井、カーペットの費用負担及び日焼けによる変化は負担割合表によることとし、障子・襖・網戸・畳等は消耗品であるため居住年数にかかわらず張替え費用は全額賃借人の負担となること（第 25 条 2 項、負担割合表）という規定があった。

賃借人 X は平成 19 年 4 月末ころ、同年 5 月 30 日限りで本件賃貸借契約を解約する旨を賃貸人 Y に対して通知し、同年 5 月 30 日に本件居室を明け渡した。賃貸人 Y は賃借人 X が負担すべき原状回復費用は 48 万円 3000 円であるとして、敷金を返還しなかったため、賃借人 X が敷金の返還等を求めて提訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 最高裁判所平成 17 年 12 月 16 日判決（事例 24 参照）を引いた上で、
- (2) 原状回復についての本件賃貸借契約 19 条 5 号は、本件居室に変更等を施さずに使用した場合に生じる通常損耗及び経年変化分についてまで、賃借人に原状回復義務を求め特約を定めたものと認めることはできない。また、修繕についての本件賃貸借契約 25 条 2 項・借主負担修繕一覧表等によっても、賃借人において日常生活で生じた汚損及び破損や経年変化についての修繕費を負担することを契約条項によって具体的に認識することは困難である。さらに、原状回復に関する単価表もなく、畳等に係る費用負担を賃借人が明確に認識し、これを合意の内容としたことまでを認定することはできない。よって、通常損耗補修特約が合意されているということとはできない。また、敷金とは別に礼金（月額賃料の 2 か月分）の授受があるにもかかわらず、賃借人が本件居室を約 8 か月使用しただけで、その敷金全額を失うこととなることについて、客観的・合理的理由はない。
- (3) 仮に形式的な通常損耗補修特約が存するとしても、通常損耗補修特約は民法の任意規定による場合に比し、賃借人の義務を加重している。また、本件の通常損耗補修特約は賃借人に必要な情報が与えられず、自己に不利であることが認識されないままなされたものであり、しかも賃貸期間が約 8 か月で特段の債務不履行がない賃借人に一方的に酷な結果となっており、信義則に反し賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法 10 条に該当し、無効である。
- (4) 以上から、賃借人 X の請求を認めた。

## **[事例 31] 賃借人が負担すべき特別損耗の修繕費用につき、減価分を考慮して算定した事例**

神戸地方裁判所尼崎支部判決 平成21年1月21日

[敷金 31 万 1000 円 返還請求 28 万 3368 円のうち、25 万 3298 円]

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、賃貸人Yとの間で平成12年2月1日、本件住宅につき平成12年2月1日から平成13年3月31日まで（期間満了日の6か月前までに双方の異議がなければ、家賃及び敷金を除き、同一条件でさらに1年間延長されたものとし、以後この例による）、賃料月額11万7000円、共益費月額8000円、敷金31万1000円とする賃貸借契約を締結し、賃貸人Yに対して敷金を交付した。

賃借人Xは、平成19年6月ころ、賃貸人Yに対し、本件賃貸借契約の解約を通知し、同年7月3日、本件住宅を明け渡した。賃借人Xと賃貸人Yは、7月1日から3日までの日割賃料5992円を敷金から控除することを合意した。賃貸人Yは本件住宅の住宅復旧費（タバコのヤニの付着によるクロスの張替え、床の削れ補修）28万3368円についても敷金から控除し、賃借人Xに対して敷金残金として6万1640円を返還した。これに対して、賃借人Xは住宅復旧費として控除された28万3368円分の敷金の返還を求めて提訴した。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 賃借人は、通常損耗について原状回復義務を負うとの特約がない限り、特別損耗（「通常損耗」を超える損耗）についてのみ原状回復義務を負うと解するのが相当である。
- (2) 賃借人が賃貸借契約終了時に賃借物件に生じた特別損耗を除去するための補修を行った結果、補修方法が同一であるため通常損耗をも回復することとなる場合、当該補修は、本来賃貸人において負担すべき通常損耗に対する補修をも含むこととなるから、賃借人は、特別損耗に対する補修金額として、補修金額全体から当該補修によって回復した通常損耗による減価分を控除した残額のみ負担すると解すべきである。
- (3) 本件クロスの変色は喫煙によるタバコのヤニが付着したことが主たる原因であり、クロスの洗浄によっては除去できない特別損耗である。本件変色の補修はクロスの全面張替えによるしかないが、賃借人Xは補修金額としてクロスの張替え費用から本件クロスの通常損耗による減価分（減価割合 90%）を控除した残額を負担することとなる。
- (4) 床の削れが特別損耗であることは争いがなく、その補修方法はタッチアップによる方法が相当である。この補修では、賃借人Xによる毀損部分（特別損耗）のみの補修となるため、賃借人Xがその全額を負担すべきである。
- (5) 本件賃貸借契約上、本件住宅内での喫煙は禁止されていないから、賃借人夫婦が本件住宅内で喫煙したこと自体は善管注意義務違反とはならない。タバコのヤニの付着については管理について善管注意義務違反が認められる余地があるものの、これによって賃貸人に生じる損害は、上記の賃借人が負担すべき補修金額と同額であるというべきである。
- (6) 以上から、敷金残金25万3298円の返還を認めた。

**[事例 32] 庭付き一戸建て住宅につき、草取り及び松枯れについての善管注意義務違反があったとして、賃借人の費用負担を認めた事例**

東京簡易裁判所判決 平成 21 年 5 月 8 日

[敷金 12 万円 返還 6 万円]

**1 事案の概要（原告：賃貸人X 被告：賃借人Y）**

賃貸人Xは、平成16年8月8日、賃借人Yとの間で、庭付き一戸建て住宅（敷地90坪、建物109.3㎡）について、賃貸期間2年間、賃料12万円、敷金12万円、礼金12万円という条件で賃貸借契約を締結した。

賃貸借契約は平成19年6月11日限りで終了し、賃借人Yが賃貸人Xに明け渡した。

賃貸人Xは、本件敷地である庭の植栽は、被告入居時は十分に手入れがされていたのに、賃借人Yの管理不十分により荒れ果てており、特に門かぶりの松は枯れていたとして、賃借人Yに対して庭の修復費用として48万8350円（高木剪定作業等費用20万5800円、雑草・除草及び刈取り処分費用3万2550円、枯れた松と同程度の松の植替え費用25万円）から敷金12万円を充当・控除した残額36万8350円の費用の支払いを求めて提訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 本件のような庭付き一戸建て物件の賃貸借契約においては、庭及びその植栽等も建物と一体として賃貸借の目的物に含まれると解するのが当事者の合理的意思に合致するというべきであり、賃借人Yら（Y及びYの妻）は本件賃貸物件の敷地・庭の植栽についても、信義則上、一定の善管注意義務を負うと解するのが相当である。
- (2) 庭の植栽の剪定をしなかったことについては、敷地・庭の植栽の管理方法についての具体的な合意・約定がないこと、仲介業者から基本的には植栽は刈らないようにとの説明を受けていたこと、植栽の剪定・養生にはこれに関する一定の知識経験が必要と解されるが、賃借人Yらには知識経験はほとんどなかったこと等に照らせば、剪定をしなかったことを賃借人Yらの善管注意義務違反とみることはできない。
- (3) 草取りの状況については、賃借人Yらの入居前と退去後の庭の草の状況を比較すると、退去後は明らかに草が生い茂っている状態であり、一般的な庭の管理として行われるべき定期的な草取りが適切に行われていなかったものと推認されることから、賃借人Yらの善管注意義務違反とみるのが相当である。
- (4) 松枯れについては、松枯れの原因は不明であるが、松の変化の状態に気付き、これを賃貸人Xに知らせて対応策を講じる機会を与えるべき義務があったと解するのが相当であり、これを怠った賃借人Yらには善管注意義務違反があったと認めるのが相当である。
- (5) 以上から、本件賃貸物件が近隣の賃料相場に比べて安い物件であることも併せ考慮し、賃借人Yは6万円を庭の修復費用の一部として負担するのが相当であるとした。

### [事例 33] 賃借人がハウスクリーニング代を負担するとの特約を有効と認めた事例

東京地方裁判所判決 平成21年5月21日

[敷金 27 万円 返還 12 万 6570 円]

#### 1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）

賃貸人Yは、賃借人Xに対し平成9年9月27日、本件建物（木造モルタル2階建て一戸建住宅）を賃貸し、賃借人Xは賃貸人Yに対し、同日、敷金27万円を交付した。その後平成17年10月6日、本件賃貸借契約は、賃料月額13万円、期間2年（平成17年10月1日から平成19年9月30日まで）、明け渡しをするときは、専門業者のハウスクリーニング代を負担するとの特約（本件特約）を内容として更新された。

本件賃貸借契約の終了にあたり、賃借人Xは、賃貸借契約は平成19年4月30日に終了し明け渡しを行ったとして、賃貸人Yに対して敷金27万円の返還を求めた。賃貸人Yは、本件特約に基づくクリーニング代、賃借人Xの通常の使用を超える損耗の原状回復のための内装工事費、内装工事終了時までの2か月分の賃料等が敷金から控除されると争った。

賃借人Xが敷金の支払を求める支払督促を申し立てたのに対し、賃貸人Yが異議を申し立てたため訴訟に移行し、原審が賃貸人Yに対して5万372円の支払い等を命じたところ、双方が控訴した。

#### 2 判決の要旨

これに対して裁判所は、

- (1) 最高裁判所平成17年12月16日判決（事例24参照）を引いた上で、
- (2) ハウスクリーニング費用を賃借人の負担とする本件特約は、本件賃貸借契約の更新の際に作成された契約書に明記されており、その内容も、賃借人が建物を明け渡すときは、専門業者のハウスクリーニング代を負担する旨が一義的に明らかといえる。したがって、ハウスクリーニング代は、賃借人Xが負担すべきである。
- (3) 本件特約以外に賃借人の原状回復義務についての特約は存在しないから、賃借人Xは、故意・過失によると認められる通常損耗を超える損耗（特別損耗）についてのみ補修の義務を負う。
- (4) 和室壁面のタバコのヤニによる汚損でクリーニング等によっても除去できない程度に至っている和室壁面、大きく破れている箇所が認められる和室の障子、トイレの扉や下方の汚れ及び、和室の畳の内2枚の黄ばみと黒いシミと茶色のシミは、通常損耗を超えたものと認められる。したがって、和室2室のクロスの張替え費用、和室障子の張替え費用、建具ダイノックシート張替え費用、畳2枚の張替え費用は、本件敷金に充当されるべきである。その他の内装工事費は、本件敷金に充当されるべきものとは認められない。
- (5) 本件における通常損耗を超えた損耗の補修は、通常損耗の補修と同時に行い得るものであるから、平成19年4月30日の賃借人Xの明け渡し時以後、その補修期間に相当する賃料相当損害金を敷金に充当すべき法的根拠はない。
- (6) 以上から、敷金のうちクリーニング代6万3000円と内装工事費8万430円を差し引いた12万6570円の支払いを賃貸人Yに対して命じた。

**[事例 34] 契約終了時に賃借人自ら補修工事を実施しない時は契約締結時の状態から通常損耗を差し引いた状態まで補修すべき費用相当額を賃貸人に賠償すれば足りるとされた事例**

大阪高等裁判所判決 平成21年6月12日

一審・神戸地方裁判所尼崎支部判決 平成21年1月21日

[敷金 40 万円 返還 19 万円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃貸人Yから本件住宅を賃借していた賃借人Xが本件賃貸借契約を解約し本件住宅を明け渡したとして差入れた敷金から任意の返還を受けた金額を除く残額28万3386円の返還を求めて提訴した。これに対して第一審（神戸地裁尼崎支部）は、賃借人Xの請求を一部認容したので賃貸人Yは控訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) クロスのように経年劣化が比較的早く進む内部部材については、特別損耗の修復のためその張替えを行うと、必然的に経年劣化などの通常損耗も修復してしまう結果となり、通常損耗部分の修復費について賃貸人が利得することになり相当ではないから、経年劣化を考慮して、賃借人が負担すべき原状回復費の範囲を制限するのが相当である。
- (2) 賃借人は特別損耗分のみを補修すれば足りるものであるが、施工技術上、賃貸借契約締結時の状態から通常損耗分を差し引いた状態までの補修にとどめることが現実的には困難ないし不可能であるため、通常損耗分を含めた原状回復（クロスでいえば全面張替え）まで行っているものである。したがってこのような補修工事を行った賃借人としては、工事後、有益費償還請求権（民法 608 条 2 項）を根拠に賃貸人に通常損耗に相当する補修金額を請求できるものと解されるから、契約終了時に賃借人自ら補修工事を実施しない時は、契約締結時の状態から通常損耗分を差し引いた状態まで補修すべき費用相当額を賃貸人に賠償すれば足りると解するのが相当であり、「原状回復を巡るトラブルとガイドライン（改訂版）」の見解は上記と同旨の見解に立脚するものである。
- (3) 賃貸人Yはこのような経年劣化考慮説によると減価割合について依拠すべき基準がなく場当たり的な判断になると主張するが、減価償却資産の耐用年数等に関する省令によるとクロスの耐用年数は6年であり、賃借人Xは7年10か月間本件住宅に居住していたのであるから上記ガイドラインに照らせば通常損耗による減価割合は90%と認めるのが相当である。
- (4) 敷金返還請求権は、相殺のように当事者の意思表示を必要とすることなく賃貸借終了明け渡し時において、延滞賃料等の賃借人の債務と当然に差引計算がされて残額について発生されるので、賃貸人は賃貸借終了明け渡し日の翌日から敷金返還債務の遅滞に陥るといふべきであるので、本件附帯請求の起算日は、明け渡し日の翌日である。
- (5) 以上から、原判決は相当であるとして本件控訴を棄却した。

**[事例 35] 賃貸借契約終了時に敷金から控除された原状回復費用について賃借人の返還請求が一部認められた事例**

東京地方裁判所判決 平成21年7月22日

一審・東京簡易裁判所判決

[敷金 51 万 3000 円 返還 43 万 5510 円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xが、賃貸人Yに対して賃貸借契約が終了したことから敷金51万3000円の支払を求めたところ、賃貸人Yが、契約書上「経年以外の部分で乙（入居者のこと）の責めに帰する汚損・破損に関し乙の費用をもって遅滞なく原状回復の措置をとり、本物件を明け渡すものとする」との条項があることから、下記の金額については賃借人Xの責めに帰すべき汚損の原状回復のための費用支出であるから、敷金から控除されるべきと主張した。

そこで賃借人Xが賃貸人Yに対して敷金51万3000円の返還を求め提訴した。

- (ア) フローリング補修張替え（6枚分） 15万円
- (イ) 框戸の取替え 7万5000円
- (ウ) ダン襖片面張替え 3800円
- (エ) LD天井シーリングプレート取付け 5600円
- (オ) 和室畳一畳張替え 1万4000円
- (カ) ビニールクロス張替え 4万円
- (キ) ハウスクリーニング 5万7800円
- (ク) 網戸張替え 1万3000円
- (ケ) 洗面化粧台ボール取替え 7万円
- (コ) UBフタ取付け 9000円

合計43万8200円に消費税2万1910円を加えた46万110円

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 上記費用のうち以下の費用を賃借人Xの負担すべき原状回復費用であると認め、賃貸人Yに対して51万3000円から合計金額7万7490円を控除した43万5510円およびこれに対する遅延損害金の支払を命ずる判決を言い渡した。

(ア) については2枚分5万円、(カ) については半額に相当する2万円、(ウ) については3800円

以上合計7万7490円（消費税込み）

これに対し、賃貸人Yが控訴し、以下のとおりの主張をした。

① (イ) (エ) (オ) (キ) (ク) (ケ) (コ) の費用は賃借人Xが負担すべきである。

②以下の費用については一部でなく全部認められるべきである。

(ア) については2枚分ではなく6枚分。

(カ) としては2万円ではなく4万円。

③その他

外廊下長尺シートの損傷を補修するための費用を賃借人に負担させるべき。

これに対して裁判所は、

- (1) 本件全証拠によっても、(イ)、(エ)、(オ)、(キ)、(ク)、(ケ)、(コ) および外廊下長尺シートの補修費用が「経年以外の部分で賃借人の責めに帰する汚損・破損」を補修するための費用であると認めるには足りない。
- (2) (ア)、(カ) についても原判決が認定した範囲を超えて賃借人Xが負担すべきことを認めるに足りない。
- (3) 以上から、原判決は相当であるとして本件控訴を棄却した。

**[事例 36] 清掃費用負担特約並びに鍵交換費用負担特約について消費者契約法に違反しないとされた事例**

東京地方裁判所判決 平成21年9月18日

第一審・武蔵野簡易裁判所判決

[敷金 5 万 6000 円 返還 1 万 7750 円]

**1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃貸人Yは、賃借人Xに対して平成19年5月27日、本件貸室を契約期間2年、賃料月額5万6000円（他に共益費2000円）、敷金5万6000円とし、賃借人Xは賃貸人Yに同日敷金を支払うと共に、本件貸室の鍵交換費用として1万2600円を支払った。

本件賃貸借契約は平成20年2月17日に終了し、賃借人Xは賃貸人Yに対して本件貸室を明け渡したが、賃貸人Yがハウスクリーニング費用2万6250円を負担する特約（清掃費用負担特約）に基づいて敷金から2万6250円を控除し、また、賃貸人Yが入居時に貸室の鍵交換費用1万2600円を負担する旨の特約（鍵交換費用負担特約）に基づいて1万2600円を取得したことから、賃借人Xはこの2つの特約は有効に成立していないか、成立していたとしても消費者契約法10条により無効である、仮に無効でないとしても消費者契約法4条2項により取り消されたと主張してこれらの返還を求めて提訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 清掃費用負担特約は、合意されていないとして2万6250円の敷金の返還を認める。
- (2) 鍵交換費用負担特約については、成立するとして請求を棄却した。

これに対して賃貸人Yが控訴し、これに対して裁判所は、

- (1) 清掃費用負担特約については、契約書等には賃借人が契約終了時にハウスクリーニング費用2万5000円（消費税別）を賃貸人に支払う旨の記載がいずれにも存在すること、賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書には費用負担の一般原則の説明の後に、「例外としての特約について」と題して、ハウスクリーニング費用として2万5000円（消費税別）を賃借人が支払うことが説明されていること、仲介業者が口頭で説明したことは認められること等からすれば、料金2万5000円（消費税別）程度の専門業者による清掃を行うことが明らかであるから、契約終了時に本件貸室の汚損の有無及び程度を問わず、賃貸人Yが専門業者による清掃を実施し、賃借人Xがその費用として2万5000円（消費税別）を負担する旨の特約は明確に合意されているものといえることができ、特約の合意は成立している。

当該特約は賃借人にとって不利益な面があることは否定できないが、特約は明確に合意されていること、賃借人にとって退去時に通常の清掃を免れることができる面もあること、その金額も賃料月額5万6000円の半額以下であること、本件貸室の専門業者による清掃費用として相応な範囲のものであることからすれば当該特約が賃借人の利益を一方的に害するとまで言うことはできないので、当該特約は消費者契約法10条違反であるとはいえない。

同様に、賃貸人の代理人である業者が賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明の際に当該特

約について「清掃費用は貸貸人が本来負担するものであるが、賃借人に負担をお願いするために特約として記載している」と説明したことが認められることから、消費者契約法4条2項違反の行為もないので、クリーニング費用についての賃借人Xの請求は認められない。

- (2) 鍵交換費用負担特約については、宣伝用チラシ、重要事項説明書に記載されていること、契約締結時に仲介業者が口頭で説明していること、賃借人Xは鍵交換費用を含めて契約金を支払っていることからすれば鍵交換費用を負担する旨の特約が明確に合意されているものといえることができ、要素の錯誤があったと認めるに足りる証拠もない。

そして、鍵交換費用負担特約は特約そのものが明確に合意されていること、鍵を交換することは前借主の鍵を利用した侵入の防止ができる等賃借人Xの防犯に資するものであること、鍵交換費用の金額も1万2600円であって相応の範囲のものであることからすれば、賃借人にとって一方的に不利益なものであるといえることはできないから当該特約は消費者契約法10条違反ではない。

また鍵交換費用について、貸貸人が本件ガイドラインに沿った内容と説明したと認めるに足りる証拠もなく、消費者契約法4条2項違反でもない。

- (3) 以上から、原判決における貸貸人Y敗訴部分を取り消した上で賃借人Xの請求を棄却した。

**【事例 37】 更新料特約は消費者契約法 10 条並びに民法第 1 条 2 項に違反せず有効であるとした  
上で通常損耗の範囲について判断した事例**

東京地方裁判所判決 平成21年11月13日

〔敷金66万4000円 返還64万7701円〕

**1 事案の概要（原告：賃貸人X 被告：賃借人Y）**

賃借人Yは、訴外Aとの間で平成16年2月13日に、本件建物を月額賃料33万2000円、敷金66万4000円、契約期間2年で賃貸借契約を締結し、同日、駐車場を月額3万円、トランクルームを月額1万円で同じ期間で契約を締結し、その後平成18年1月16日に本件賃貸借契約、駐車場契約並びにトランクルーム契約は更新された。

訴外Aは賃貸人たる地位を賃貸人Xに移転し、その後平成20年2月14日に賃貸人Xと賃借人Y間で更新がなされ、更新料33万2000円が賃借人Yから賃貸人Xに対して支払われた。

賃借人Yは賃料を滞納し、平成21年2月からは一切支払わないことから、賃貸人Xが本件賃貸借契約等を解除する旨の意思表示をして未払賃料並びに遅延損害金を求めて提訴した。

なお賃借人Yは同年7月27日に本件建物を明け渡し、同年5月13日に37万2000円を支払うと共に、支払済の更新料33万2000円の不当利得返還請求権をもって、また敷金返還債権をもって賃貸人Xの賃借人Yに対する債権と対等額において相殺するとの意思表示を行った。

また、賃借人Yは訴訟において、賃貸人Xの無催告解除の有効性、本件賃貸借契約における更新料特約は消費者契約法10条により無効であること、並びに賃貸人Xが請求した以下の原状回復費用について争った。

ア	洗面所	給湯室扉クロス張替え	2.2 m <sup>2</sup>	2200 円	(剥がれ)
イ	トイレ	壁クロス張替え (面)	4.3 m <sup>2</sup>	5160 円	(剥がれ)
ウ	和室	障子張替え (巾広サイズ)	2 枚	9000 円	(破れ)
エ	LD	網戸張替え	1 枚	3000 円	(破れ)
オ	LD	照明引掛シーリング取付け	1 箇所	2500 円	(紛失 (配線がむき出し))
カ	LD	カーペットクリーニング	82.2 m <sup>2</sup>	8 万 2200 円	
キ	全体	ハウスクリーニング	124.67 m <sup>2</sup>	12 万 4670 円	
ク		クロス貼替貸主負担分 (6.5 m <sup>2</sup> ×1.25%×65 ヶ月×@1.2)		▲6337 円	

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 無催告解除については、有効に解除されたというべきである。
- (2) 更新料特約は消費者契約法10条の「民法1条2項に規定する基本原則 (信義則)」に反して諸消費者である賃借人Yの利益を法的に害するとまではいえず有効である。
- (3) 賃借人Yが負担すべき原状回復費用については、いわゆる通常損耗については賃借人がその補修費を負担することになり通常損耗の範囲を契約書の条項に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものが認められるなど、特約が明確に合意されていない限り賃借人はその補修費を負担しないというべきであるところ (事例24、最高裁平成17年12月16日判決参照)、上記カ (カ

ーペットクリーニング) 及びキ (ハウスクリーニング) の費用はこれらが通常損耗以上の損耗に対する原状回復費用であると認めるに足りる証拠がなく、かつ貸貸人Xと賃借人Yの間では通常損耗補償特約が明確に合意されていることが認められるに足りる証拠もないから、これらの費用は次の入居者を確保するための費用として貸主である原告が負担すべきである。

したがって賃借人Yが負担すべき原状回復費用は上記アないしオ、クの費用に消費税相当額を加えた1万6299円にとどまる。

- (4) 以上から、未払賃料等に原状回復費用として1万6299円を加えた金額に対して敷金返還債権66万4000円をもって相殺した金額についての請求を認めた。

## **[事例 38] 賃借人が敷引特約を認識していても特約の合意が否定された事例**

福岡簡易裁判所判決 平成22年1月29日

〔敷金42万5000円 返還29万5960円〕

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、賃貸人Yと平成17年10月、月額賃料8万5000円で賃貸借契約を締結し、敷金として42万5000円を差入れた。

本件契約書には、敷金について明け渡しの1か月後に3.5か月分を差引いて返還するとの約定が付された。

賃借人Xは平成21年3月28日に本件物件を明け渡したが、賃貸人Yが敷金のうち12万7500円のみ返還をしたため、賃借人Xは本件敷引特約の不成立及び消費者契約法10条に違反し無効であるとして、負担を自認している1540円を除いた29万5960円の返還を求めて提訴した。

これに対し、賃貸人Yは、賃借人Xは敷引特約を納得し、重要事項説明書による十分な説明を受けた上で署名押印をしている、賃借人Xの故意・過失に基づく損傷の修繕費が42万7088円であり返還すべき敷金はない等と争った。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 本件敷引特約について、通常損耗による修繕費に充てることを目的とするものと認定し、通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に明記されていないし、また、本件全証拠によっても賃貸人である被告及び本件建物を原告に仲介した訴外不動産会社がこれらの点を口頭により説明し、賃借人である原告がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることを認めるに足りる証拠はないとして、特約の成立を否定した。
- (2) 本件賃貸借契約書及び重要事項説明書には、賃借人Xが署名押印したことは認められるから、賃借人Xは本件敷引特約を認識していたが、本件敷引特約を通常損耗による修繕費に充てることを目的としていると解する以上、同特約の合意の成立のためには、これだけでは不十分であり、さらに具体的かつ明確な説明を受けた上で、その内容を十分認識し、納得する必要があると言うべきであると指摘している。
- (3) 以上から、賃貸人Yによる賃借人Xの故意・過失に基づく損耗の修繕費の請求については、賃借人Xが自認している1540円以外は本件全証拠によっても、故意・過失による特別損耗と認めることはできないとした。

**[事例 39] 通常の使用によって生じた損耗とは言えないとして未払使用料等含めて保証金の返還金額はないとされた事例**

東京地方裁判所判決 平成22年2月2日

[敷金 (保証金) 31万4400円 返還0円]

**1 事案の概要 (原告: 賃借人X 被告: 賃貸人Y)**

賃貸人Y (大田区) は、平成10年4月27日、賃借人Xに対し、同年5月6日から使用期限の定めなく使用料月額15万7200円として大田区民住宅条例に基づき使用許可をし、保証金として31万4400円を賃借人Xは賃貸人Yに交付した。

本件使用許可は平成21年4月26日に終了し、同日賃借人Xは賃貸人Yに対し本件建物を明け渡した。

賃借人Xが本件建物を返還した際、賃借人Xには未納の使用料及び共益費13万9500円があり、同条例25条2項に基づく賠償金として29万5020円の支払義務が発生するところ、本件保証金は全額について控除されて残額は発生しないとして賃貸人Yが保証金を返還しなかったことから、賃借人Xは賃貸人Y主張の賠償金は11年の入居期間で社会通念上通常の使用により発生した相応の損耗であるから賠償責任は発生しないとして保証金31万4400円の返還を求めて提訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

(1) 賃借人Xは本件建物を明け渡した際、本件建物には以下の損傷があった。

- ア 7階 (上階) 洋室のバルコニー出入口前のフローリング材剥がれ 18万4000円
  - イ 6階 (下階) 襖 (大) 1枚 破損と剥がれ1枚・穴1枚・しみの合計 1万3800円
  - ウ 7階 (上階) 台所・洗面金具1個 (浄水器が取り付けられたまま) 3万5200円
  - エ 同場所排水溝菊割ゴム紛失 1650円
  - オ 6階 (下階) 和室及び7階 (上階) 和室のクーラーキャップ合計3個 1万1550円
  - カ 6階 (下階) 和室のシール剥がし跡同玄関部分のシール剥がし跡  
7階窓枠 (サッシ) 部分に取り付けられたフック 5か所  
6階 (下階) 和室窓枠部分に取り付けられたフック1か所と壁に取り付けられたフック1か所  
6階 (下階) 玄関脇壁に取り付けられたフック1か所  
7階 (上階) 外壁に取り付けられたフック8か所 合計1万9800円
  - キ 6階 (下階) トイレ配管 1万1000円
  - ク 7階 (上階) バルコニー間仕切り固定金具 1万1000円
  - ケ 鍵4個 5600円
  - コ 鍵 (エレベータートランク) 1420円
- 合計 29万5020円

賃借人Xはいずれも11年の入居期間で社会通念上通常の使用により発生した相応の損耗であるから賠償責任は発生しないと主張するが証拠に照らせばいずれも通常の使用によって生じたものとは言えないから賃借人X主張は採用できない。

- (2) 賃借人Xは賃料 13 万円及び共益費 9500 円を払っておらず、未納使用料、共益費及び賠償金合計額は 43 万 4520 円で、賃借人Xの交付した保証金 31 万 4400 円を超過しているため賃貸人Yが賃借人Xに対して還付すべき保証金はないことになる。
- (3) 以上から、賃借人Xの控訴を棄却した。

## **[事例 40] 敷引契約について消費者契約法 10 条に違反しないとされた事例**

東京地方裁判所判決 平成22年2月22日

[敷金26万6000円 返還9万8185円]

### **1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：賃貸人Y）**

賃借人Xは、賃貸人Yとの間で平成20年3月31日、本件建物を賃料月額13万3000円、共益費月額1万円、敷金26万6000円、期間同日から364日（定期借家契約）、解約予告期間1か月という内容で定期借家契約を締結した。

賃借人Xは、再契約を締結した後、平成21年5月18日、賃貸人Yに対して解約を申し入れ、同年6月17日本件建物を明け渡した。

その際賃借人Xは賃貸人Yの担当者から①リビングの柱の傷（縦0.2ないし0.3cm、横0.5cm程度のもの）、②リビングの窓の下の3cm四方のクロスの剥がれ、③寝室の壁の傷（縦0.5cm、横10cm程度の擦った跡）、④寝室の壁の傷（縦1cm、横0.5cmの傷）があることを指摘され、②ないし④についてクロスの張替えによる原状回復費用が必要となると言われ、その後賃貸人Yは原状回復費用12万2850円のうち3万4815円と敷金の償却分13万3000円を敷金26万6000円から差引いた15万8153円（退去日の日割精算返却額5万9968円を含む）を賃借人Xの口座に振り込んだ。

これに対して、賃借人Xは、敷金の償却に関わる特約（本件敷引特約）は消費者契約法10条に違反し無効である、並びに原告が負担すべき原状回復費用は6865円を超えるものではなく、壁クロスの全面張替えが必要ではない、として、賃貸人Yに対して16万1265円及び平成21年8月28日から支払済まで年5分の割合による金員を支払うことを求めて提訴した。

### **2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 本件敷引契約は、賃借人の債務不履行の有無を問わず敷金から一定額が差引かれることを認めるもので、賃貸借契約に関する任意規定（及び判例等で一般に認められた不文の法理を含む）に比し、賃借人の義務を加重するものと認められるとして消費者契約法10条前段の要件を満たすと判断し、同条後段の要件については、本件敷引特約は合理的な根拠を持たないと言わざるを得ないが、①本件敷引契約の内容については重要事項説明書、賃貸紛争防止条例に基づく説明書等に明記されており、契約終了時に敷金1か月分が当然差引かれることは消費者である賃借人Xにおいて容易に理解できた、②契約締結時の事情等からすれば賃貸人が賃借人に対して一般的に有利な立場にあったとは言えず、賃貸条件の情報も仲介業者やインターネット等を通じて容易に検索し、比較検討できる状況にあったものと認められ、本件契約の条件と他の賃貸物件の契約状況を比較し、本件敷引特約を含む本件契約を締結すべきか否かを十分に検討できたはずである、③敷引料は賃料の1か月分の13万3000円であり、再契約をすれば1か月あたりの負担額は低額になり、本件では使用期間に対してやや重い負担となったがそれは賃借人Xが中途解約したためである、を考慮すると本件敷引契約をもって直ちに賃借人の利益を信義則に反する程度まで侵害したと見ることはできないから、消費者契約法10条に違反するという賃借人Xの主張には理由がない。
- (2) 被告が主張する上記①～④の特別損耗分についてはいずれも自然損耗・経年劣化に属する

ものとは言い難く、それらは賃借人Xの過失によって生じたものと推認でき、居室全体のクロス張替えが必要となることは容易に想定される場所であり、賃貸人Yは本件壁クロス全体の自然損耗・経年劣化分として約77.5%としており、この算定が不合理と認める証拠はないから賃借人Xが負担する原状回復費用は3万4815円であると認められる。

(3) 以上から、賃借人Xの請求は理由がないとし、これを棄却した。

## 【事例 41】 違約金支払い条項が消費者契約法 10 条に違反するとされた事例

東京地方裁判所判決 平成22年6月11日

〔敷金70万5000円 返還60万5284円〕

### 1 事案の概要（原告：賃借人X 被告：貸貸人Y）

賃借人Xは、貸貸人Yから平成20年2月22日、家賃月額23万5000円並びに管理費・共益費月額1万7000円で契約を締結したが、賃借人Xは同年9月22日に解約を申し入れ、本件賃貸借契約は同年11月22日に終了し、同日までに明け渡し完了したが、明け渡しをするに際して賃借人Xは貸貸人Yの代表者の指示に基づき以下の工事を行った。

- ① 床板塗装工事 12万0750円
- ② クロスの張替え 15万7920円
- ③ ルームクリーニング 5万2500円
- ④ その他諸経費 3万6330円

総合計 36万7500円

また、賃借人Xは本件賃貸借契約の違約金条項に基づく違約金として駐車場料金を含む30万4500円を支払った。

そこで賃借人Xは貸貸人Yに対して①敷金70万5000円の返還、②黙示の合意もしくは事務管理による費用償還請求として、ルームクリーニング代を除く工事代金31万5000円、③違約金条項が消費者契約法10条に違反するものであるとして不当利得返還請求権に基づいて30万4500円の支払を求めて提訴した。（甲事件）

これに対して貸貸人Yは、賃借人Xは本件建物の鍵2本を貸貸人Yに返還せず内1本を紛失し、1本を複製したから鍵本体の交換に要する費用を負担すべきであり、本件賃貸借契約終了後も賃借人Xは原状回復をせず明け渡しもしないとして、①本件建物の明け渡しを求めると共に、②賃貸借契約終了日の翌日から鍵本体の工事完了に至るまで約定の損害金（家賃相当額の2倍の損害金）47万円の支払い、③建物の故障・修理について貸貸人Y担当者が出勤した場合の出勤費（1日5000円（消費税別））の合計2万6250円（消費税込）、④鍵の引渡し、⑤原状回復工事費用相当額79万5465円、⑥鍵の交換費用2万1000円（消費税込）の支払を賃借人Xに対して求めて提訴した。（乙事件）

### 2 判決の要旨

これに対して裁判所は、

（甲事件）

- （1）本件建物について通常損耗を超える損耗があるかについては、①居住期間は僅か8か月程度である、②居住していたのは賃借人X及びその婚約者の大人2名で両名とも平日昼間は建物にいない、③賃借人Xが殊更居住内を汚損するような態度で本件建物に居住したことを窺うべき事情はない、④平成21年7月23日時点の本件建物内の写真、平成20年12月1日時点での本件建物内の写真を見ても居室内が汚損されているとも思われないこと、これらの事情を総合すると、本件建物について通常損耗を超える損耗があったとは認められない（契約書の中にはタバコのヤニ汚れによる壁紙の張替え、塗装費用は全額賃借人の負担とするとの条項があるが、同条項が一義的に明白であるとは言えないから、同条項を根拠として賃

借人Xに原状回復義務があるとは言えない)。

よって本件建物について原状回復工事は必要ではないが、少なくともルームクリーニングは借人Xの自認することであるから借人Xは依頼した工業者が工事を終了した平成20年12月4日に本件建物を明け渡したというべきであるので、借人Xは貸人Yに対し賃貸借終了後上記明け渡しを完了した日までの日割り賃料(9万9716円)は敷金から控除して残額60万5284円を貸人Yに対して請求することができる。

- (2) 借人Xの実施した補修工事は借人の義務として原状回復が必要でないことが上記のとおりであり、これが貸人Yの意思に反していないことから、借人Xは事務管理としてその費用の償還を請求できる。
- (3) 上記違約金支払条項は、消費者である借人Xの利益を一方的に害するというべきであるから、消費者契約法10条に違反すると解するのが相当であり、違約金の支払いは無効の規定に基づいて法律上の原因がなく支払われたものであるからその返還を求めることができる。
- (4) 以上から、借人Xは貸人Yに対して、①敷金60万5284円の返還、②事務管理による費用償還請求として31万5000円、③違約金支払条項が消費者契約法10条に違反することから不当利得返還請求に基づいて違約金相当額30万4500円、合計122万4784円と遅延損害金の請求ができるとした。

#### (乙事件)

- (1) 借人Xは鍵を1本紛失している以上契約の条項に従い鍵本体の交換費用(2万1000円(消費税込))を負担するところ、費用を負担する以上は鍵は無用のものであるが、契約上鍵の返還条項が存在し、借人Xがその返還を拒絶する理由もないことから貸人Yの鍵の返還請求及び鍵の交換費用の双方を認めるのが相当である。
- (2) 貸人Yが鍵の受領を拒否していることは明らかであり、貸人Yは借人Xに鍵を返却していないからといって本件建物の明け渡し完了していないとは言えないから、鍵の返還までの損害金(1か月47万円)の支払を求める請求は失当である。
- (3) 出勤費用については借人Xの都合により貸人Y代表者が出勤した以上日当(あるいは出張料)が生じることが消費者の利益を一方的に害するとまでは言えず、これは公序良俗に反するともいえないから4日分の出勤費用(2万1000円(消費税込))を貸人Yは請求できる。
- (4) 以上から、貸人Yは借人Xに対して①出勤費用2万1000円(消費税込)、②鍵の引渡し、③玄関の鍵本体の交換費用(2万1000円(消費税込))の支払いを請求することができるとした。

**[事例 42] 通常損耗についての原状回復費用を保証金から定額で控除する方法で賃借人に負担させる特約が有効とされた事例**

最高裁判所第1小法廷判決 平成23年3月24日

一審・不明

控訴審・大阪高等裁判所判決 平成21年6月19日

[敷金(保証金)40万円 返還19万円]

**1 事案の概要(上告人:賃借人X 被上告人:賃貸人Y)**

賃借人Xが賃貸人Yに対して賃貸借契約締結時に、保証金約定に基づき40万円を交付したので、賃貸借契約終了後、賃貸人Yは、①本賃貸借契約には、契約経過年数により控除額を差し引いて賃借人Xに返還し、控除額は賃貸人Yが取得する条項があること、および②賃借人Xは本件建物を明け渡す場合に賃貸人Yの指示に従い契約開始時の原状に回復しなければならないが、別紙「損耗・毀損の事例区分(部位別)一覧表」の「貸主の負担となる通常損耗及び自然損耗」については保証金控除額でまかなう旨の条項があるので、通常損耗についての原状回復義務を賃借人Xが負うとされているとして、通常損耗についての原状回復費用21万円を控除した19万円を返還したところ、賃借人Xは当該特約は消費者契約法10条に違反するもので無効であるとして、21万円の返還を求めて提訴したところ、原審は賃借人Xの請求を棄却したため、上告がなされた。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、

- (1) 賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものであるから、通常損耗等についての原状回復義務を負わず、その補修費用の負担義務も負わない。そうすると賃借人に通常損耗等の補修費用を負担させる趣旨を含む本件特約は、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものというべきである。
- (2) 賃貸借契約に敷引特約が付され、賃貸人が取得することになる金員(いわゆる敷引金)の額について契約書に明示されている場合には、賃借人は賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に認識した上で契約を締結するのであって、賃借人の負担については明確に合意されている。そして通常損耗等の補修費用は、賃料にこれを含ませてその回収が図られているのが通常だとしても、これに充てるべき金員として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているとみるのが相当であって、敷引特約によって賃借人が上記補修費用を二重に負担するということはいできない。もっとも、消費者契約である賃貸借契約においては、賃借人は、通常、自らが賃借する物件に生ずる通常損耗等の補修費用の額について十分な情報を有していない上、賃貸人との交渉によって敷引特約を排除することも困難であることからすると、敷引金の額が敷引特約の趣旨からみて高額に過ぎる場合には、賃貸人と賃借人との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差を背景に賃借人が一方的に不利益な負担を余儀なくされたものとみるべき場合が多いといえる。そうすると、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10条により無効となると解するのが相当である。

- (3) 本件特約は、契約締結から明け渡しまでの経過年数に応じて18万ないし34万円を本件保証金から控除するというものであって、本件敷引金の額が契約の経過年数や本件建物の場所、専有面積等に照らし、本件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を大きく超えるものとはいえぬ。また、本件契約における賃料は9万6000円であって、本件敷引金の額は、上記経過年数に応じて上記金額の2倍ないし3.5倍強にとどまっていることに加えて、賃借人Xは、本件契約が更新される場合に1か月分の賃料相当額の更新料の支払い義務を負う他には礼金等他の一時金を支払う義務を負っていない。そうすると、本件敷引金の額が高額に過ぎると評価することはできず、本件特約が消費者契約法10条により無効であるということとはできない。
- (4) 以上から、原審の判断は、以上と同旨をいうものとして是認することができる。



## 〈参考資料〉



## 国民生活センター等における敷金精算をめぐる苦情・相談の件数 (平成17～21年度)

ここでは、平成17年度から平成21年度の間、全国の国民生活センター等に寄せられた苦情・紛争相談のうち、賃貸アパート等の敷金・原状回復に関する相談件数(平成17年度～平成21年度受付、平成23年1月7日までの登録分)を集計し掲載しています。

(単位：件)

年 度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	合計
件 数	15,271	14,662	14,675	15,313	16,767	76,687
対前年度比(%)	—	96.0	100.1	104.3	109.5	—

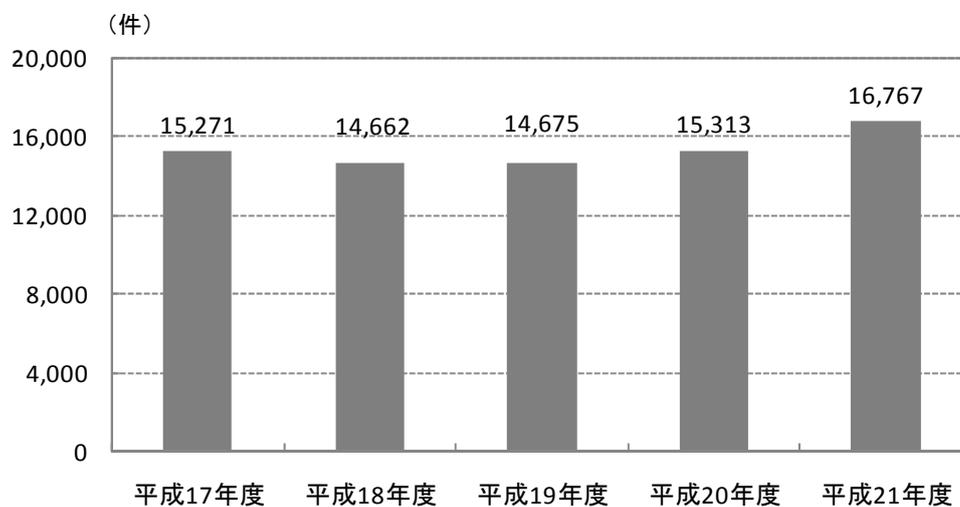


図 年度別の敷金精算をめぐる苦情・相談の件数

# 民間賃貸住宅市場の実態調査結果 (平成20年)

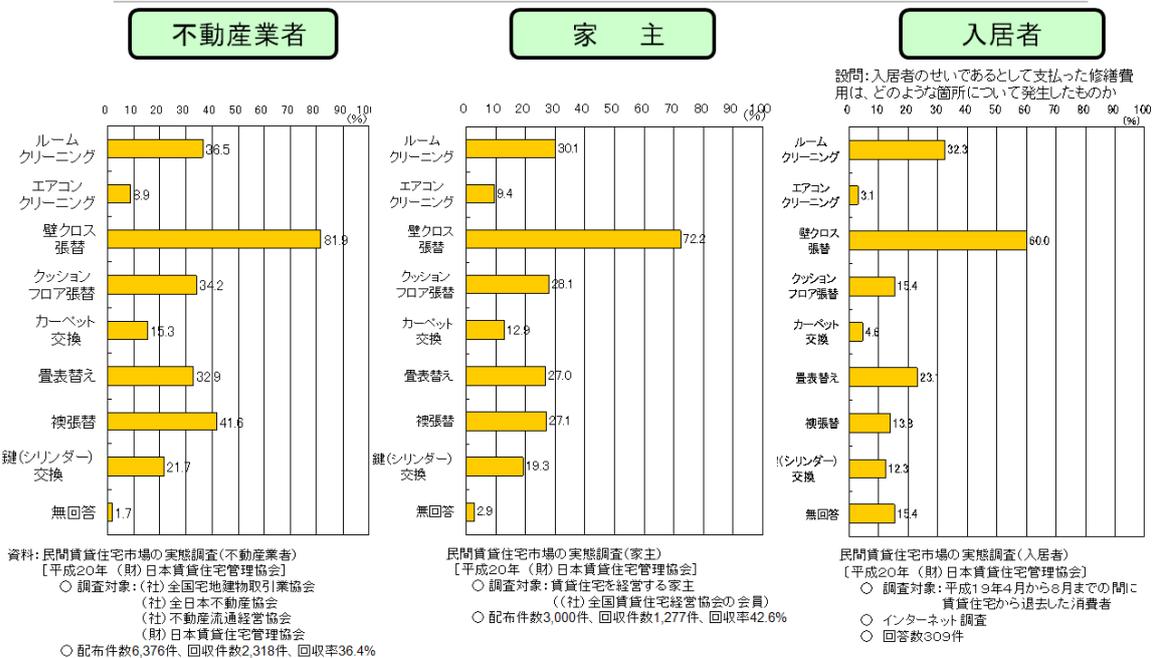
## 1. 入居者の過失等による修繕 (原状回復) の状況

### (1) 入居者の過失等による修繕 (原状回復) の発生割合



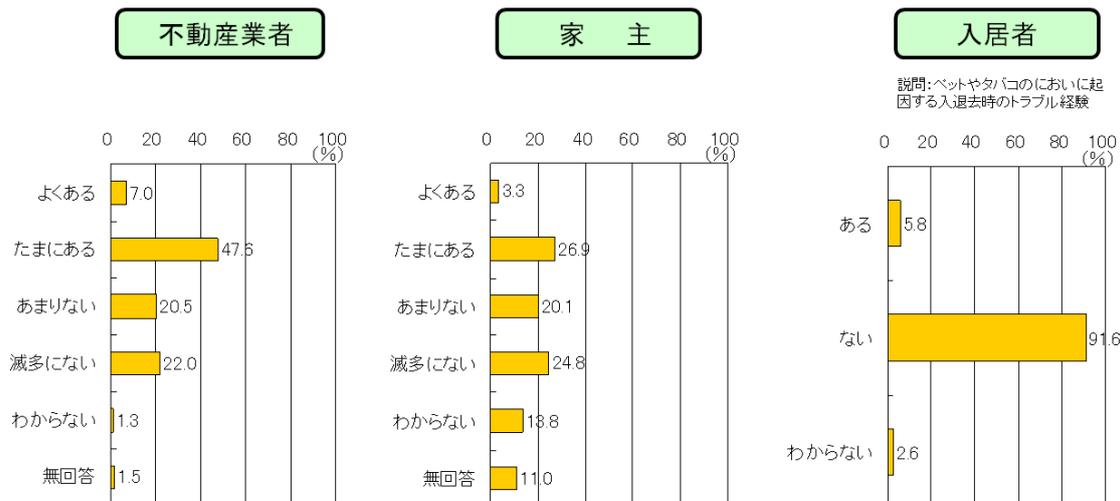
資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査 [平成20年 (財) 日本賃貸住宅管理協会]

### (2) 入居者の過失等による修繕が発生することが多い箇所



資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査 [平成20年 (財) 日本賃貸住宅管理協会]

(3) ペットやタバコのおおいに起因する入退去時のトラブル発生状況

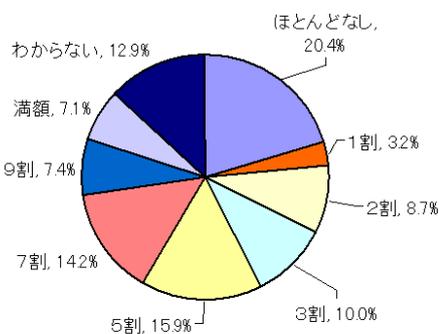


資料：民間賃貸住宅市場の実態調査 [平成20年 (財) 日本賃貸住宅管理協会]

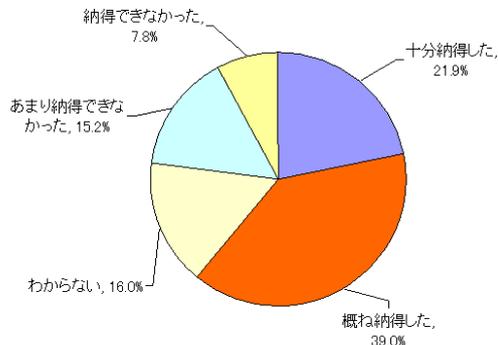
2. 敷金返還の状況

(1) 敷金返還の現状

敷引きや滞納家賃分を除外した、敷金の返還割合



敷金の返還額について、不動産業者や家主からの説明に納得したか



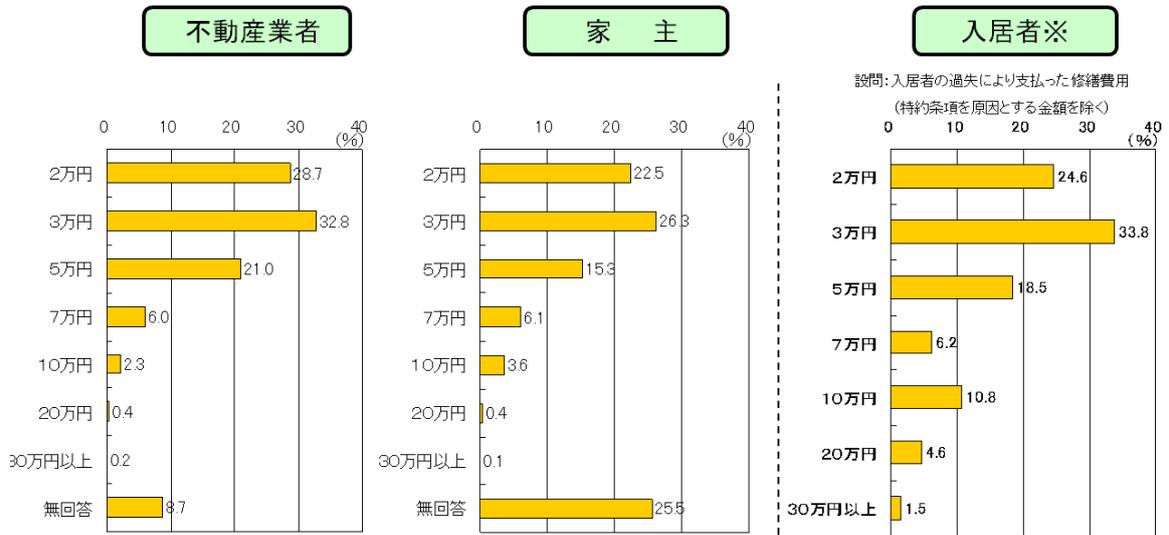
資料：民間賃貸住宅市場の実態調査 [平成20年 (財) 日本賃貸住宅管理協会]

「敷引きや滞納家賃分を除外した、敷金の返還割合」について、敷金がほとんど返還されなかったとの回答が20.4%と最多となった。一方、5割以上返還された旨の回答の合計は44.6%と約半数だった。

「敷金の返還額について、不動産業者や家主からの説明に納得したか」について、「十分納得した」と「概ね納得した」の合計は60.9%である。一方、納得できなかった旨の回答は23.0%だった。

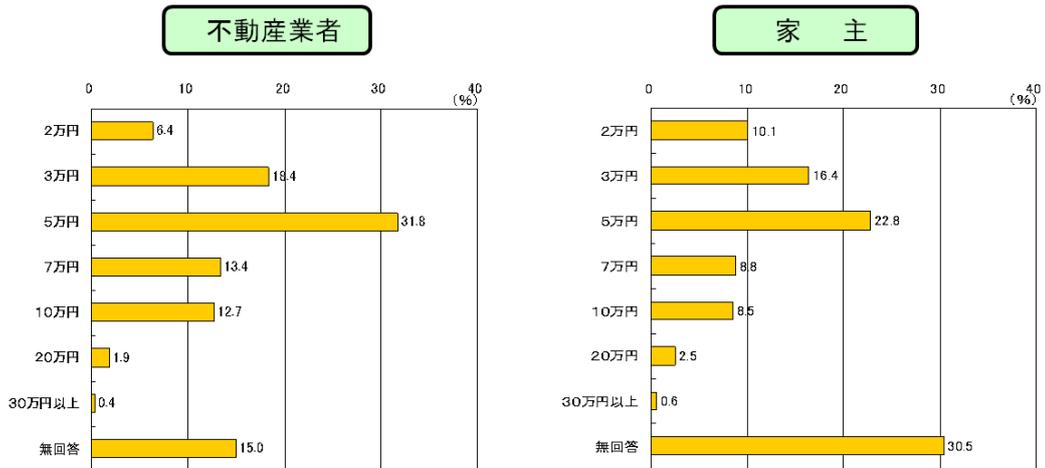
(2) 入居者の過失等による修繕費用（特約条項を原因とする金額は除く）

① 単身用の修繕費用



資料：民間賃貸住宅市場の実態調査 [平成20年 (財) 日本賃貸住宅管理協会]

② 世帯用の修繕費用



資料：民間賃貸住宅市場の実態調査 [平成20年 (財) 日本賃貸住宅管理協会]

## 少額訴訟手続について

### 少額訴訟手続とは

- ★ 民事訴訟のうち、少額の金銭の支払をめぐるトラブルを速やかに解決するための手続です。  
裁判所には定型訴状用紙や定型答弁書用紙を備え付けていますので、それらをご利用ください。

### ★ 少額訴訟の特徴

- ① 60万円以下の金銭の支払をめぐるトラブルに限って利用できる手続です。
- ② 原則として、1回の期日で双方の言い分を聞いたり証拠を調べたりして、直ちに判決を言い渡します。ただし、相手方が希望する場合などは、通常の訴訟手続に移ることもあります。
- ③ 証拠書類や証人は、審理の日にその場ですぐに調べることができるものに限られます。
- ④ 裁判所は、訴えを起こした人の請求を認める場合でも、分割払、支払猶予、遅延損害金免除の判決を言い渡すことがあります。
- ⑤ 少額訴訟判決に対して不服がある場合には、判決をした簡易裁判所に不服（異議）を申し立てることができます。ただし、地方裁判所での再度の審理を求めること（控訴）はできません。

(出典：「ご存知ですか？簡易裁判所の少額訴訟」パンフレット（最高裁判所）)

### 申立手数料

訴額（請求金額）10万円までごとに1,000円の手数料が必要です。

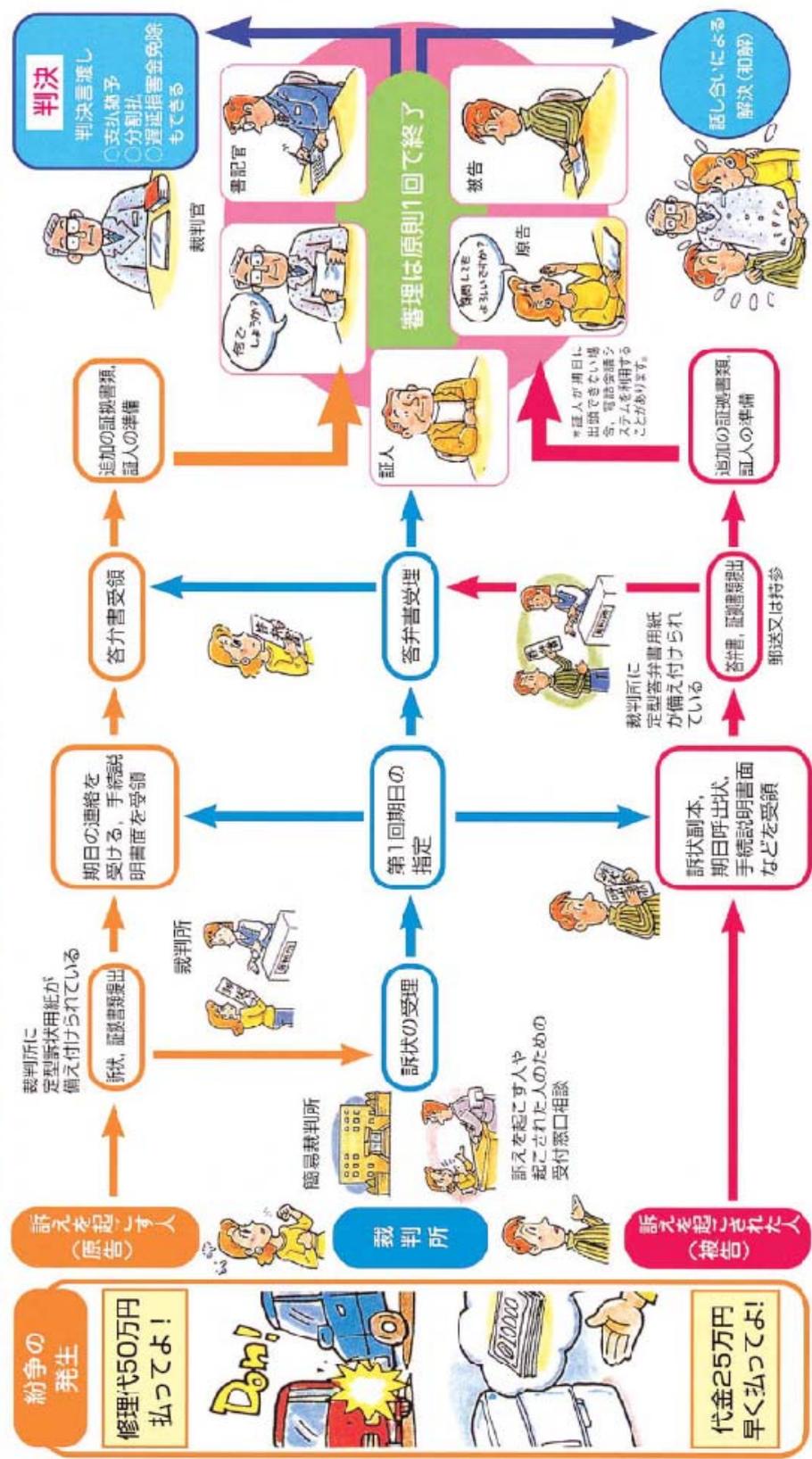
例えば、18万円の敷金返還請求の訴えを起こす場合の訴額は18万円となりますから、手数料は2,000円となります。

**少額訴訟の特徴**

- ① 60万円以下、下の金銭支払請求に限る
- ② 審理は原則1回、直ちに判決言渡し
- ③ 証拠書類や証人は、審理の日に調べられるのに限る

- ④ 分割払や支払猶予の判決もできる
- ⑤ 少額訴訟判決に対する不服は異議申立てに限る

**手続の流れ**



(出典:「ご存知ですか?簡易裁判所の少額訴訟」パンフレット(最高裁判所))

## 民事調停の概要

調停は、訴訟と異なり、裁判官のほか一般市民から選ばれた調停委員二人以上が加わって組織した調停委員会が当事者の言い分を聴き、必要があれば事実も調べ、法律的な評価をもとに条理に基づいて歩み寄りを促し、当事者の合意によって実情に即した解決を図ります。調停は、訴訟ほどには手続きが厳格ではないため、だれでも簡単に利用できる上、当事者は法律的な制約にとらわれず自由に言い分を述べるという利点があります。

民事調停は、民事に関する争いを取り扱いますが、その例としては、金銭の貸借や物の売買をめぐる紛争、交通事故をめぐる紛争、借地借家をめぐる紛争、農地の利用関係をめぐる紛争、公害や日照の阻害をめぐる紛争等があります。また、借金をされている方等がこのままでは支払を続けていくことが難しい場合に生活の建て直し等を図るために債権者と返済方法などを話し合う手続きとして、特定調停があります。

医事関係、建築関係、賃料の増減、騒音・悪臭等の近隣公害などの解決のために専門的な知識経験を要する事件についても、医師、建築士、不動産鑑定士等の専門家の調停委員が関与することにより、適切かつ円滑な解決を図ることができます。

(出典：最高裁判所ホームページ)

### ★ 民事調停の特徴

#### ① 手続きが簡単

申立てをするのに特別の法律知識は必要ありません。申立て用紙と、その記入方法を説明したものが簡易裁判所の窓口には備え付けてありますので、簡単に申立てをすることができます。終了までの手続きも簡単なので、自分1人ですることができます。

#### ② 円満な解決ができる

双方が納得するまで話し合うことが基本なので、実情にあった円満な解決ができます。

#### ③ 費用が安い

裁判所に収める手数料は、訴訟に比べて安くなっています。例えば、10万円の資金の返済を求める調停を申し立てるための手数料は500円です。

#### ④ 秘密が守られる

調停は非公開の席で行いますので、他人に知られたくない場合にも安心して事情を話すことができます。

#### ⑤ 早く解決できる

調停では、ポイントをしぼった話し合いをします。解決までの時間は比較的短くてすみます。通常、調停が成立するまでには平均2、3回の調停期日が開かれ、全体の90%以上が3ヶ月以内に解決されています。

(出典：「ご存知ですか？簡易裁判所の民事調停」パンフレット(最高裁判所))

# 民事調停の流れ

## トラブルの発生

### 例えば...

- お金の貸し借り
- 売買の代金の支払い
- 交通事故の損害
- 近隣関係
- 建物の明渡し

などに関するトラブル

※ 家庭内のトラブル（離婚や相続など）については、家庭裁判所が取り扱っています。



## 受付

簡易裁判所



### 受付窓口



受付では、調停手続の概要や申立ての方法の説明を受けることができます。

### 申立て



受付に申立書を提出してください。  
(定額の申立料金が精算付にてありますので、これを利用してください。)

## 調停期日

調停主任裁判官



申立人



調停委員

話し合いによる  
トラブル解決

相手方



調停委員

- 民事調停は、裁判所の調停委員会 の仲介によって、相手方との話し合いでトラブルを解決する手段です。
- 調停委員会は、裁判官と民間から選ばれた2人以上の調停委員で組織されます。
- 調停委員会は、調停期日で関係者からトラブルの史情を聴いて最も適当な解決方法を考え、これを當事者に勧めます。

## 成立



合意の内容は、調停調書に記載されます。調停調書には、判決と同じ効力があります。

合意によって合意に達した場合

どうしても折り合わない場合

不成立

訴訟など

(出典：「ご存知ですか？簡易裁判所の民事調停」パンフレット（最高裁判所）

訴え等申立手数料簡易計算表（平成16.1.1施行）

訴額等 申立種類	100万円までの分 (～100万円)	100万円を超え500万円までの分 (100万円～500万円)	500万円を超え1,000万円までの分 (500万円～1,000万円)	1,000万円を超え10億円までの分 (1,000万円～10億円)	10億円を超え50億円までの分 (10億円～50億円)	50億円を超える分 (50億円～)
訴え	10万円までごとに 1,000円 100X	20万円までごとに 1,000円 50X+5,000円	50万円までごとに 2,000円 40X+10,000円	100万円までごとに 3,000円 30X+20,000円	500万円までごとに 10,000円 20X+1,020,000円	1,000万円までごとに 10,000円 10X+6,020,000円
調停	10万円までごとに 500円 50X	20万円までごとに 500円 25X+2,500円	50万円までごとに 1,000円 20X+5,000円	100万円までごとに 1,200円 12X+13,000円	500万円までごとに 4,000円 8X+413,000円	1,000万円までごとに 4,000円 4X+2,413,000円
借地非訟	10万円までごとに 400円 40X	20万円までごとに 400円 20X+2,000円	50万円までごとに 800円 16X+4,000円	100万円までごとに 1,200円 12X+8,000円	500万円までごとに 4,000円 8X+408,000円	1,000万円までごとに 4,000円 4X+2,408,000円

備考 上記のXは訴額(万円単位)を示す  
(例) 訴額が100万円であればXは100となる。

## 資材価格等が掲載されている資料名

### 【定期刊行物】

「月刊 積算資料」 財団法人 経済調査会

「月刊 建物物価」 財団法人 建物物価調査会

### 【不定期刊行物】

「積算資料ポケット版マンション」 財団法人 経済調査会

「積算資料ポケット版リフォーム」 財団法人 経済調査会

「マンション改修見積」 財団法人 建物物価調査会

### (※注意)

同じ材料等を利用する場合であっても、「新築」と「原状回復」では、価格が異なることがあります。

例えば、フローリングなどの部材は「坪単位」で販売されることが一般的です。このため、わずか1㎡の修繕であっても、その修繕を行うためには、余分に部材を購入することとなります。

また、フローリング部材の種類は非常に多く、ある物件の原状回復のために仕入れた部材は、別の物件での原状回復工事には使えないことが一般的です。

従って、新築時（同じ部材を大量に購入して施工する状況）と比較すると、原状回復時の価格が高くなることが一般的です。

(資料6)

## 減価償却資産の耐用年数に関する省令（抄）（昭和40年3月31日）（抄）

主な減価償却資産の耐用年数表  
（不動産所得関係）

## 建 物

構造・用途	細目	耐用年数	構造・用途	細目	耐用年数	
木造・合成樹脂造のもの	事務所用のもの	24	金属造のもの	事務所用のもの	38	
	店舗用・住宅用のもの	22		骨格材の肉厚が、		
	飲食店用のもの	20		① 4mmを超えるもの		
木骨モルタル造のもの	事務所用のもの	22		② 3mmを超え、4mm以下のもの		30
	店舗用・住宅用のもの	20		③ 3mm以下のもの		22
	飲食店用のもの	19		店舗用・住宅用のもの		34
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの	事務所用のもの	50		骨格材の肉厚が、		
	住宅用のもの	47		① 4mmを超えるもの		
	飲食店用のもの	34		② 3mmを超え、4mm以下のもの		
	延面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの			27		
	その他のもの			41		
店舗用のもの	39	③ 3mm以下のもの		19		
れんが造・石造・ブロック造のもの	事務所用のもの	41	飲食店用のもの	31		
	店舗用・住宅用のもの	38	骨格材の肉厚が、			
	飲食店用のもの	38	① 4mmを超えるもの			
			② 3mmを超え、4mm以下のもの		25	
			③ 3mm以下のもの		19	

## 建物付属設備

構造・用途	細目	耐用年数	構造・用途	細目	耐用年数
アーケード・日よけ設備	主として金属製のもの	15	電気設備 (照明設備を含む。)	蓄電池電源設備	6
	その他のもの	8		その他のもの	15
店用簡易装備		3	給排水・衛生設備、ガス設備		15

出典：国税庁HP「耐用年数表について」

[https://www.keisan.nta.go.jp/survey/publish/22637/faq/22664/faq\\_22692.php](https://www.keisan.nta.go.jp/survey/publish/22637/faq/22664/faq_22692.php)

(参考)

## 原状回復ガイドライン検討委員会 委員名簿

(50音順 敬称略)

委員長	升田 純	弁護士 升田純法律事務所 中央大学法科大学院法務研究科教授
副委員長	犬塚 浩	弁護士 京橋法律事務所
	石原 弘	(社) 不動産保証協会理事
	太田 秀也	(財) 不動産適正取引推進機構調査研究部 総括主任研究員
	川口 雄一郎	(社) 全国賃貸住宅経営協会会長
	熊谷 則一	弁護士 涼風法律事務所
	久保田 和志	弁護士 埼玉中央法律事務所
	佐久間 進	(社) 日本住宅建設産業協会賃貸管理委員会委員
	澤田 博一	(有) 建物診断センター代表取締役
	関 輝夫	(財) 日本賃貸住宅管理協会理事
	玉城 恵子	消費生活相談員
	千振 和雄	(社) 全国宅地建物取引業協会連合会理事
	坂東 俊秀	国民生活センター相談部
(オブザーバー)		
	森末 一巳	東京都都市整備局住宅政策推進部 不動産業課