

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン (改訂版)

平成16年 2 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8～9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 国士舘大学法学部教授（現、明治学院大学法学部教授））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、契約や退去の際に賃貸人・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きます。

今般、この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。

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賃貸人や賃借人、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16年 2 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

第1章 原状回復にかかるガイドライン	3
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
II 契約の終了に伴う原状回復義務の考え方	7
1 賃借人の原状回復義務とは何か	7
(1) 標準契約書の考え方	7
(2) 本ガイドラインの考え方	7
2 建物の損耗等について	8
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

第2章 トラブルの迅速な解決にかかる制度	27
1 現行制度の活用	27
(1) 少額訴訟手続	27
(2) 裁判外紛争処理制度	27
① 調停（相談・あっせん）	27
② 仲裁	28
2 行政機関への相談	28

Q & A	31
-------------	----

第3章 原状回復にかかる判例の動向	41
事案及び争点となった部位等	43
事例1～事例21	48

〈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・相談の分析(平成10～14年度) 79	
〈分析方法等について〉	
1 相談件数の推移	79
2 敷金の預託額別割合	79
3 原状回復費用の請求額	80
4 修繕費用請求部位等別割合	81
5 請求額が預託金以上のもの	81
資料2 少額訴訟手続について	82
資料3 調停制度の概要	84
資料4 賃貸住宅標準契約書	87
資料5 定期賃貸住宅標準契約書	101

☆ 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、それに基づいて賃貸人・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。

こうした対応策が的確に採られていくことにより、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頁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になりうるため、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・退去時の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		修繕		交換		負担	
		損耗	具体的な状況	損耗	具体的な状況	要	不	要	不	貸	借
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	有・無		有・無							
	天井	有・無		有・無							
	壁	有・無		有・無							
	床	有・無		有・無							
	流し台	有・無		有・無							
	吊戸棚	有・無		有・無							
	換気扇	有・無		有・無							
台所・食堂・居間	給湯機器	有・無		有・無							
	コンロ	有・無		有・無							
	照明器具	有・無		有・無							
	給排水	有・無		有・無							
	天井・壁・床	有・無		有・無							
	ドア	有・無		有・無							
	風呂釜	有・無		有・無							
浴室	浴槽	有・無		有・無							
	シャワー	有・無		有・無							
	給排水	有・無		有・無							
	照明・換気扇	有・無		有・無							
	天井・壁・床	有・無		有・無							
	ドア	有・無		有・無							
	洗面台	有・無		有・無							
洗面所	洗濯機置場	有・無		有・無							
	給排水	有・無		有・無							
	照明器具	有・無		有・無							
	天井・壁・床	有・無		有・無							
	ドア	有・無		有・無							
トイレ	便器	有・無		有・無							
	水洗タンク	有・無		有・無							
	照明・換気扇	有・無		有・無							
	天井・壁・床	有・無		有・無							
	ドア	有・無		有・無							

場所	箇 所	入 居 時		退 去 時						
		損 耗	具体的な状況	損 耗	具体的な状況	修繕		交換		負担
						要	不	要	不	賃
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						
	カーテンレール	有・無		有・無						
	バルコニー	有・無		有・無						
	物干し金具	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

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

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

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おらず、契約時において、賃貸人サイドから明確な開示や説明がなされたり、賃借人から説明を求めたりするケースは少ないものと思われる。なお、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はなく、賃貸借契約当初の問題としてとらえる必要がある。

(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、明渡しの際の原状回復の内容等を契約前に開示し、賃借人の十分な認識を得たうえで、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義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

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る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であると考えられる。

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別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。

- ① 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）
- ② 賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
- ③ 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③を念頭に置いて、原状回復を次のように定義した。

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、③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、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、②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。

なお、このほかに、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など当該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

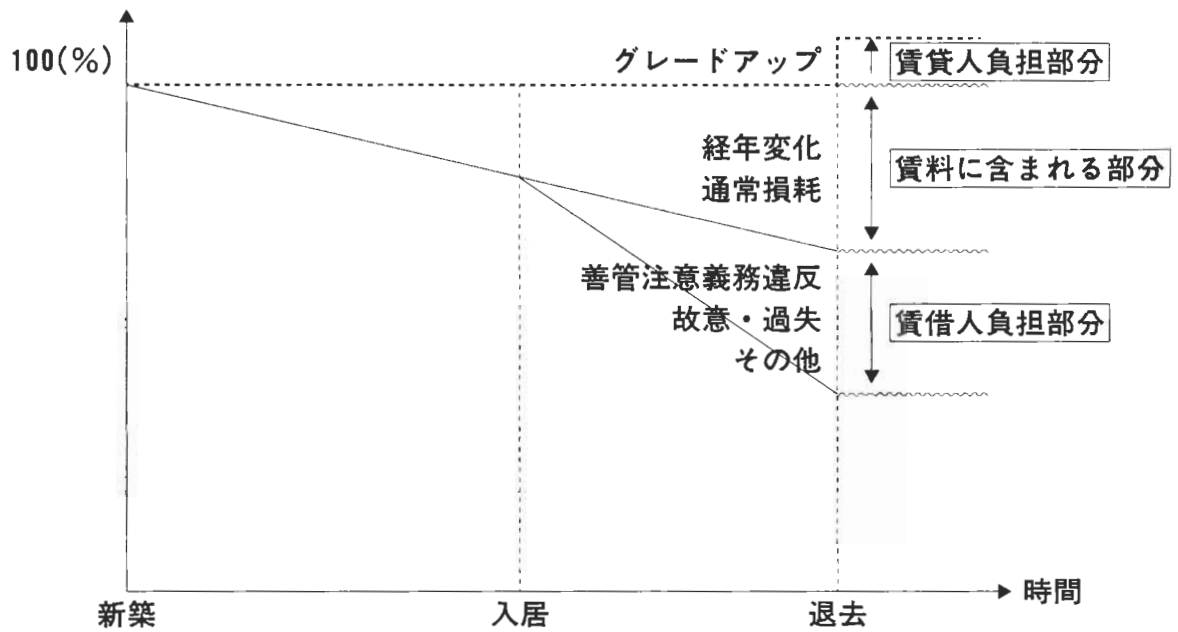
上述のように、建物価値の減少にあたる損耗等を分類し、定義しても、結局は具体の損耗等が上記(2)②の通常損耗に該当するのか、(2)③の損耗等に該当するのかが判然としていないと、原状回復をめぐるトラブルの未然防止・解決には役立たない。

標準契約書においては、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あげて検討し、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

賃貸住宅の価値（建物価値）



* 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

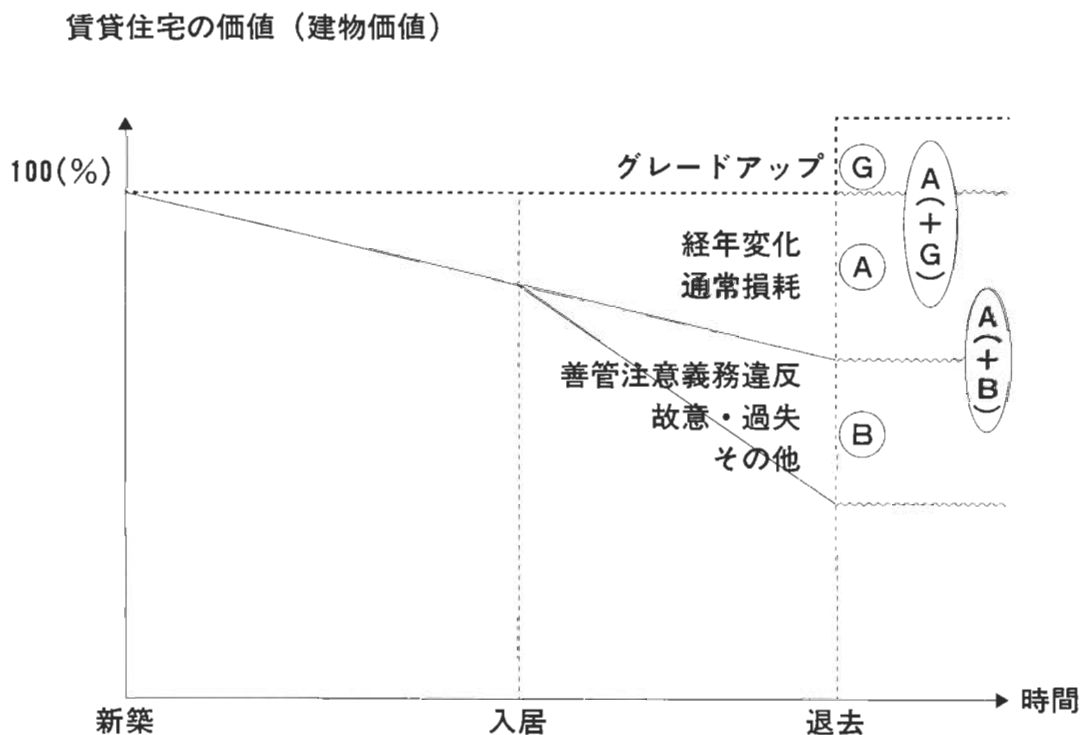
B : 賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とはいえないもの）

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つにブレイ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補修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、1(2)①の経年変化か、1(2)②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（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、1(2)③の故意・過失、善管注意義務違反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。

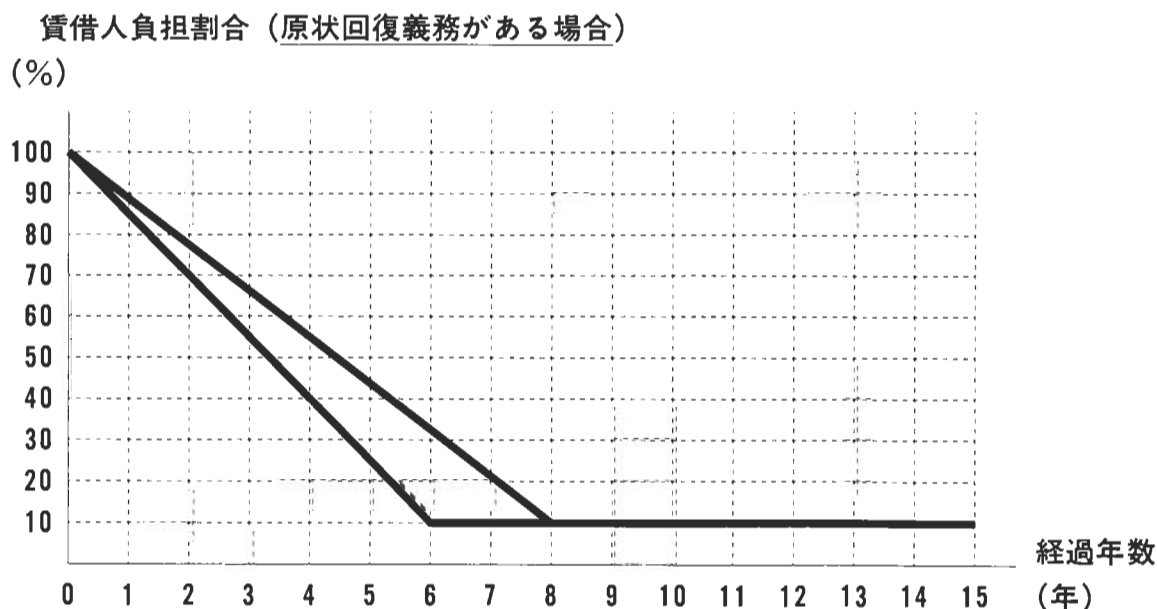
なぜなら、Bの場合であっても、経年変化・通常損耗は必ず前提になっているところ、経年変化・通常損耗の分は、賃借人としては賃料として支払ってきているのであり、賃借人が明渡し時に負担すべき費用にならないはずであるから、このような分まで賃借人が明渡しに際して負担しなければならないとすると、経年変化・通常損耗の分が賃貸借契約期間中と明渡し時とで二重に評価されることになるため、賃貸人と賃借人間の費用負担の配分について合理性を欠くことになるからである。

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、「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)を参考とした。これによると、例えば、カーペットの場合、償却年数は、6年で残存価値10%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。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)。

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)



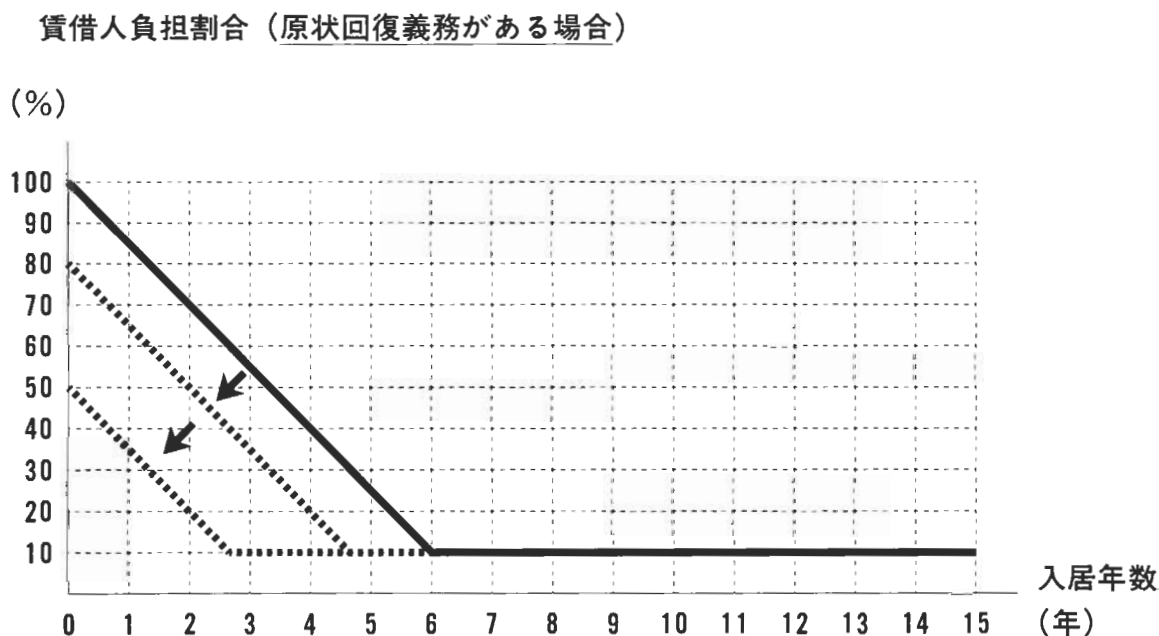
② 入居年数による代替

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)。なお、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10%を下限に適宜グラフの出発点を決定することとなる。

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）



* 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に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り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。

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。

(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）。

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
	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]	
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 貸人の負担とすべ 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 とだけに由来するへこみ、 跡は通常の使用による 損耗ととらえられるのが妥 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 る場合が多いと考えられ る。 ●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 違反に該当する場合が多 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 の生活においては必ず 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)	●キャスター付きのイス等による フローリングのキズ、へこみ (考え方)キャスターの転がりによ るキズ等の発生は通常予 測されることが、賃借人 としてはその使用にあた って十分な注意を払う必 要があり、発生させた場 合は賃借人の善管注意 義務違反に該当する場 合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位でまとめている（以下同じ）。

区分 部位	A	A (+B)	B
壁、天井 (クロス)	〔次の入居者を確保するための化粧直し、クレードアップの要素があるもの〕 ●タバコのヤニ (考え方)喫煙自体は用法違反、善管注意義務違反にあらず、クリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常の損耗の範囲であると考えられる。ただし、通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは、もはや通常損耗とはいえず、その場合にはA(+B)に区分されるものと考えられる。 ●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区別できるのが妥当と考えられる。	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〕 ●台所の油污れ (考え方)使用後の手入れが悪く、スス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。 ●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と判断されることが多いと考えられる。	〔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もの) (考え方)重量物の掲示等のためのくぎ、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と判断されることが多いと考えられる。 ●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。

●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。

●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
で必需品になつてきて
おり、その設置によつ
て生じたビス穴等は通
常の損耗と考えられる。

●クロスの変色 (日照などの自然
現象によるもの)
(考え方) 量等の変色と同様、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。

●壁等の画鋲、ペン等の穴 (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
ために使用した画鋲、
ペン等の穴は、通常の
損耗と考えられる。

●クローラー (賃貸人所有) から
水漏れし、賃借人が放置した
ため壁が腐食
(考え方) クローラーの保守は所
有者 (賃貸人) 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。

●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
超えると判断されること
が多いと考えられる。

区分 部位	A		B
	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]	
建具 (ふすま、柱など)	●網戸の張替え（破損等として 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。	●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。 ●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。	●飼育ペットによる柱等のキズ (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、ペットの牀の 問題でもあり、賃借人負 担と判断される場合が多 いと考えられる。

区分 部位	A	A (+G)	A (+B)	B
設備、その他 (鍵など)	【賃借人が通常の住まい方、使い方をしていると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】 ●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、レンジ回りの油汚れの除去等)を実施している場合は次の入居者を確保するためのものであり、賃貸人負担とすることが妥当と考える。 ●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、賃貸人負担とすることが妥当と考える。 ●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行うもの) (考え方)物件の維持管理上の問題であり、賃貸人負担とすることが妥当と考える。	●鍵の取替え(破損、鍵紛失の多い場合) (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、賃貸人の負担とすることが妥当と考える。 ●設備機器の故障、使用不能(機器の耐用年限到来のもの) (考え方)経年劣化による自然消耗であり、賃借人に責任はないと考える。	●ガスココンロ置き場の油汚れ、すす (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判断される。 ●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判断される。	●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。
				●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。

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
基本的な考え方	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。	—	可能な限り毀損部分の補修費用相当となるよう限定的なものとする。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。	- 財産的価値の復元という観点から、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。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。 - 最終残存価値は当初価値の10%とし、賃借人の負担割合は最低10%となる。
床 (畳、フローリング、カーペットなど)	毀損部分の補修	- 畳：最低1枚単位 色あわせを行う場合は当該居室の畳数分 - カーペット、クッションフロア ：洗浄等で落ちない汚れ、キスの場合は当該居室全体 - フローリング：最低㎡単位	- 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（裏返しや表替えかは毀損の程度による） - 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 - 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	(畳表) - 消耗品に近いものであり、減価償却資産にならないので、経過年数は考慮しない。 (畳床、カーペット、クッションフロア) 6年で残存価値10%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。 (フローリング) - 経過年数は考慮しない
壁、天井 (クロス)	毀損部分の補修	- 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 * タバコのヤニの場場合は、クリーニングまたは張替え（部分補修困難）	- 壁(クロス) ：㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損させた箇所を倉庫一面分までは張替え費用を賃借人負担としてややむをえないとする。 * タバコのヤニクリーニングで済む程度のヤニは、通常の使用による損耗であり、賃借人の負担はないものとし、張替えが必要な程度に汚損している場合のみ、当該居室全体の張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	(壁、クロス) 6年で残存価値10%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。

	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
建具 (ふすま、柱など)	毀損部分の補修	- 襖：最低1枚単位 色、模様あわせの場合は当該居室全体の枚数 - 柱：最低1本単位	- 襖：1枚単位 - 柱：1本単位	(襖紙、障子紙) - 消耗品であり、減価償却資産としないので、経過年数は考慮しない。 (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 (鍵、クリーナーニングなど)	- 設備の補修 - 鍵の返却 - 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污れの除去)	- 設備機器：部分的補修、交換 - 鍵：紛失の場合はシリンドーの交換 - クリーナーニング：専門業者等による部位ごとくは全体のクリーナーニング（いわゆるハウスクリーニング）	- 設備機器：補修部分、交換相当費用 - 鍵：紛失の場合はシリンドーの交換 - クリーナーニング：部位ごとくは住戸全体	(設備機器) 8年で残存価値10%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）。 - 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。 - クリーナーニングについて、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。

*事例は主に発生すると考えられる部位、状態でまとめている。

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90万円（法改正により平成16年4月から140万円に引き上げられる）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、30万円（法改正により平成16年4月から60万円に引き上げられる）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、今後ますますその活用が期待される（資料2）。

（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3）。

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、弁護士会による仲裁センターでは、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、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

Q 1 退去するときのトラブルを避けるには、どのように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有効といえます。

⇒⇒ 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となって発生します。

そこで、入居時と退去時において、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。

Q 2 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、借地借家法等の強行規定（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、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。

Q 3 賃貸借契約では、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。

もっとも、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、そもそも、不利な特約が合意されたことになりません。

なお、このような賃借人に不利な内容の特約は、次のような要件を満たしておく必要があると解されています。

- ① 特約の必要性和その合理的な理由があること
- ② 賃借人がその不利な義務を負うことにつき認識していること
- ③ 賃借人がその特約による義務負担の意思表示をしていること

Q 4 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。

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あり、約定された損害賠償額が暴利行為に当たって無効となる場合や消費者契約法により無効となる場合など、特段の事由がない限り、このような特約は有効です。

賠償額を予定してそれを契約すると、実損額にかかわらず予定賠償額が賠償額となり、減額も増額もできないことになります。

Q 5 契約書に「賃借人は原状回復をして明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、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判例や通説です。

⇒⇒ 第1章 II（7頁～）Q 3 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ればそうなったであろう状態であれば、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。

Q 6 不注意で壁クロスの一部にクロスの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）で修理するのが妥当と考えられます。

⇒ ⇒ 第1章 II（7頁～）

別表1（17頁）、別表2（22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の張替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、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が、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にならないと考えられます。

Q 7 賃貸借契約書に特に約定されていないのですが、大家さんから、襖や障子、畳表を張り替えるようにいわれています。襖や障子、畳表は退去時に必ず賃借人が張り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り替えることにはならないと考えられます。しかし、賃借人が毀損した場合には、賃借人の負担で張り替えることになります。

⇒ ⇒ 第1章 II (7頁～)

別表1 (17頁)、別表2 (22頁) 参照

襖や障子、畳表は、消耗品としての性格が強いため、本ガイドラインでは、その張り替えにあたり経過年数は考慮しないこととしています。また、賃借人の負担すべき単位は毀損した枚数1枚単位としています。

なお、賃貸借契約書に特約がある場合は、Q3・Q5を参考にしてください。

Q 8 なぜ敷金を預ける必要があるのですか。

A 敷金は、賃借人の賃料の滞納や不注意による賃借物に対する損傷・破損等に対する費用を担保するために、賃借人から賃貸人に預け入れるものです。

賃貸人は、賃料の滞納や賃借人の不注意等による損害を受けたとき、賃借人からすぐに費用等を支払ってもらえるとは限らないことから、その担保として契約時にあらかじめ賃借人から敷金を預かるのです。

ですから、賃借物の明渡しに際して、賃借人が賃貸人に対して何らの債務も生じさせていなければ全額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れば、賃貸人はその損害額を差し引いた残額を返還することになります。

Q 9 敷金の返還はいつでも請求できるのですか。

A 敷金の返還請求は、契約で特に定めていない場合は建物の明渡し後でなければできないとされています。

賃借人の敷金返還請求権は、契約の終了時に発生するのではなく、敷金の目的が、賃貸借関係から生じる賃借人の一切の債務を担保するものであることから、敷金の返還は建物を明け渡してはじめて請求できるとされています（最判昭48・2・2）

Q10 賃借人の善管注意義務とはどういうことですか。

A 賃借人には、その職業・地位・能力等による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）。善良な管理者としての注意義務とは、その人の職業・地位・能力等による社会通念上要求される程度の注意をいうとされています。

つまり、賃借人が、不注意等により賃借物に対して損耗・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たということになります。

Q11 大家さんがアパートを売却したため、新しい大家さんになりました。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 新しい大家さんに対して、敷金の返還を求めることができます。

賃貸人がアパートを第三者に売却した場合、敷金为新・旧賃貸人間で引継がれたか否かを問わず、敷金返還義務は当然に新賃貸人に承継されるとされています（最判昭44・7・17）。

ただし、平成15年8月に公布された「担保物権及び民事執行制度の改善のための民法等の一部を改正する法律」の施行（平成16年4月1日）後に賃貸借契約を結んだ場合で、賃貸借契約の時点ですでに抵当権が設定されていた建物について、抵当権の実行により賃貸人が変更になったときは、新しい賃貸人（競落人）に対して敷金の返還請求を

することはできません。この場合は、元の賃貸人に対して敷金の返還を求めることになります。

Q12 明渡し後の修繕費用の負担金額について、大家さんと話し合いがつきません。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、少額の金銭の支払をめぐるトラブルを少ない費用で速やかに解決するための手続です。30万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回の審理で紛争が解決されます。

⇒⇒ 資料 2（82頁～）参照

当事者間の話し合い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ります。このとき、30万円（民事訴訟法の改正により平成16年4月1日以降は60万円に引き上げられることになっています）以下の金銭の支払を求める訴えであれば、ご質問の少額訴訟制度（簡易裁判所に申立て）を利用することができます。

この少額裁判は、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30万円の場合で3000円）と短い時間で解決を図ることができます。

また、証拠調べは、即時に取り調べることができる証拠に限りすることができます（民事訴訟法371条）。

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、数万から数十万円であることが多いため、裁判の場合には、簡易裁判所で訴訟手続がとられるのが大半である（裁判所法第33条により訴訟の目的の価額が90万円以下は簡易裁判所が管轄する。ただし、平成16年4月1日以降は訴額の上限は140万円に引き上げられる）。

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、賃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横浜地判、保土ヶ谷簡判）、「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東京簡判）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名古屋地判のペンキ剥がれ、事例3東京地判のカーペットクリーニング、クロス張替え、事例17東京簡判の壁ボードの穴、換気扇の焼け焦げなどである（事例17においては、汚損部分の面積及び経過年数による残存価額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東京簡判では、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。

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名古屋地判、事例6・10伏見簡判、事例13仙台簡判、事例19名古屋簡判）、特約の成立そのものが認められない事案が多い。しかし、事例5仙台簡判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にあっては賃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」（東京高判昭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、「賃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」（最高判昭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。

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 【名古屋地判平2.10.19】 判例時報1375-117	争点となった部位
		畳、襖、障子、クロス及びジュータンの張替え、ドアのペンキ塗替え
		賃借人負担となった部分
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 【東京地判平6.7.1】	争点となった部位
		畳裏替え、襖張替え、ジュタン取替え、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 【東京地判平6.8.22】 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
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 【大阪簡判平6.10.12】	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 【仙台簡判平7.3.27】	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 【伏見簡判平7.7.18】 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	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 【東京簡判平7.8.8】	争点となった部位
		ジュータンへの飲みこぼし、冷蔵庫排気跡、家具跡、畳み擦れ跡、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	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 【京都地判平7.10.5】	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	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 【横浜地判平8.3.25】	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、アミ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
		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	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 【伏見簡判平9.2.25】	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	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 【春日井簡判平9.6.5】	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	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 【東京簡判平11.3.15】	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	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 【仙台簡判平12.3.2】	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
		賃借人負担となった部分 (畳修理代及び襖張替代については、特約に規定あり、賃借人も支払を容認)
事例14	通常損耗を賃借人負担とする特約が否定された事例 【大阪高判平12.8.22】 判例タイムズ1067-209	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
		賃借人負担となった部分 原審へ差戻
事例15	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 【東京地判平12.12.18】 判例時報1758-66	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
		賃借人負担となった部分 同上（賃貸人請求のとおり）
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部分を除く7万円に減額された事例 【神戸地判平14.6.14】	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
		賃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・洗面器の清掃
事例17	経過年数を考慮し賃借人の負担すべき原状回復費用が示された事例 【東京簡判平14.7.9】	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
		賃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	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 【東京簡判平14.9.27】	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
		賃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 【名古屋簡判平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 【東大阪簡判平15.1.14】	争点となった部位
		クロス・カーペット張替
		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 【神戸簡判平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
		—

(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	原状回復の特約条項は故意、過失は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 【東京簡判平8.3.19】	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	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 【川口簡判平9.2.18】	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	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) 【京都地判平9.6.10】	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	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 【神奈川簡判平9.7.2】	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	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(少額訴訟) 【福知山簡判平15.4.4】	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	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 【仙台簡判平8.11.28】	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	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して返還する義務があるとされた事例 【東京高判平12.12.27】 判例タイムズ1095-176	争点となった部分
		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
		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

〔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

名古屋地判 平成2年10月19日 判例時報1375-117

一審・名古屋簡判 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、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Yは、本件建物を明け渡した。

Xは、訴外A及び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18万5千円及び原状回復のため実施した、畳、襖、障子、クロス及びジュータンの張替費用並びにドア・枠のペンキ塗替費用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（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)温水器の取替費用について、本件修理特約に列举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 of 基本的条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、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

東京地判 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月本件建物を賃料月額12万円で賃借し、その際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XはYに本件建物を明け渡したが、Yが敷金を返還しないので、その返還を求めた。

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、ジュータンの取替え及び壁・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、「Xは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（豊島簡判、判決年月日不明）は、Xの主張を認容し、Yが控訴した。

2 判決（控訴審）の要旨

これに対して裁判所は、

- (1)本件特約における「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)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こともなく本件建物を明け渡したが、その際又は明渡し後相当期間内に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)Xは本件契約を合意更新するごとに新賃料の1か月分を更新料として支払ったが、Yは本件建物の内部を見て汚損箇所等の確認をしたり、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、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、Xの請求を認容した原判決は相当であるとして、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

東京地判（平成6年8月22日）判例時報1521－86

〔敷金0円 追加支払35万8632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21万7千円、共益費月額1万8千円で賃貸した。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、Yは本件建物を退去したが、Xは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、Yが退去にあたり何ら補修をしなかったため、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、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、原状回復費用について、

- (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、取り替えてなく、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Yに負担させるべきでない。
- (5)以上から、YはXに35万8682円を支払うよう命じた。

なお、Yが一審敗訴部分の取消しを求めて控訴した。控訴審（東京高判平成7・12・26、判決の詳細不明）は、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

大阪簡判 平成6年10月12日

〔敷金（保証金）170万円 返還127万5000円（敷引後の全額）〕

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。Xは同日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パーセント、2年以上の場合、25パーセント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。

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、Yは、前記保証金170万円から25パーセントを差し引いた127万5000円をXに返還すべきところ、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。Xは、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)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越えるものではなく、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、他にこれを是認するに足りる証拠はなく、Yの主張は採用しがたいとして、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

仙台簡判 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月額4万8000円で賃借し、平成6年4月合意解除した。

A から本件建物の保守管理を委託されていた X は、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、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 Y の負担すべきものと認められる。

(2)壁の汚損は、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、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

伏見簡判 平成7年7月18日 消費者法ニュース25-33

〔敷金19万8千円 返還19万8千円（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6万6千円、敷金19万8千円とされ、Xは同日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5千円増額されたが、敷金の追加支払いはなく、Xは更新料として12万円を同年6月1日に支払った。

Xは、平成6年1月23日に本件建物を退去してYに明け渡した。

明渡時に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、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。XがYの通知した修繕等を行わなかったため、YはXの負担においてこの修繕等を代行した。

Xは、建物を明渡したことによる敷金の返還を求めて提訴した。一方、Yは賃貸借契約に基づく明渡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Xが履行しなかったことで、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、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の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。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として、Yの主張を斥け、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

東京簡判 平成7年8月8日

〔敷金33万4千円 返還32万1千円〕

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16万7千円、敷金33万4千円であった。X は、平成7年12月1日に本件建物を退去して Y に明け渡した。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「明渡しのための室内建具、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 X は、入居期間中に破損した襖張替え費用1万3千円を差し引いた32万1千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 X の賃借期間から自然損耗であり、飲み物を絨毯にこぼした跡、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棄損とは認められない。

(3)以上から、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日東京簡判
- ②平成9年2月18日川口簡判
- ③平成9年6月10日京都地判
- ④平成9年7月2日神奈川簡判
- ⑤平成15年4月4日福知山簡判（少額訴訟） がある。

〔事例 8〕 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

京都地判 平成7年10月5日

一審・京都簡判 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。Aは平成4年9月死亡し、Yが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YからXに引き渡された。

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、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、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、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（京都簡判）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、借主の通常の使用中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、新改築なった新しい建物につき締結されたが、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)Xが修理が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、Yの負担部分はない。
- (4)以上から、Xは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。

Xが控訴した。

これに対して第二審（京都地判）は、

(1)本件修理・取替特約の趣旨は、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収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（大阪高判平成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

横浜地判 平成8年3月25日

一審・保土ヶ谷簡判 平成7年1月17日

〔敷金21万4千円 返還18万4千円〕

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9万7千円、敷金19万4千円とし、Xは同日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、Xは同日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XはマンションをYに明け渡した。

Yは、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円を出捐し、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、Xが、交付済みの敷金21万4千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

これに対し一審（保土ヶ谷簡判）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、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、Yが負担すべきとして、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裁に控訴した。

控訴審においては、

(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、Xが通常の態様で使用了ことから当然に生じた結果ということとはできず、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、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、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（保土ヶ谷簡裁）を変更し、Xが請求できるのは、敷金21万4千円から3万円を差し引いた18万4千円とした。

〔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

伏見簡判 平成9年2月25日

〔敷金21万6千円 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。

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

Xは、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、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、Xの責めに帰すべき事由によるものは、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、Xの過失による床の煙草の焦げ跡、X退去の際、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)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、Xが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、Xの敷金返還請求のうち、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、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

春日井簡判 平成9年6月5日

〔敷金17万4千円 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、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6万4千円（契約終了時は7万4千円）、敷金17万4千円とされた。なお、Yの父親が平成3年12月15日に死亡したため、Yが賃貸人の地位を承継した。Xは、本件契約が平成8年3月23日に終了したので、同日、Yに本件建物を明け渡した。

退去日にX、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、Xは、畳表、クロスの張替費用の一部については、負担を認めたが、Yは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。

Xは、賃貸借契約終了により、敷金17万4千円のうち補修費用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、Yは、修繕費用及び清掃費用の合計金30万7940円と敷金17万4千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、Xの行為により棄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、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の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及び洗面所のクロスについてそれをもXに修繕義務を負わせるのは酷であり、不当であり、Yの負担においてなすべきである。

(3)Yが清掃費用を支払うこととなったのは、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、Xは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、Xは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、Xが控訴したが、その後、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

東京簡判 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Xと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。Xは本物件をYに明け渡した。

Xが、明渡し後、敷金20万円の返還を求めたところ、Yは、引渡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、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、②X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、Xは更新料を支払っている、④Y主張のように当初の賃貸借契約以降も本契約特約の効力が及ぶものとすれば、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、Yの主張で見る限り、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はみられない。

(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子び跡を除いて、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は認められない。

(4)以上から、Xが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

仙台簡判 平成12年3月2日

〔敷金16万5000円 返還5万9975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。

Yは、平成11年5月、Xと本件契約を合意解除し、本物件をXに明渡したが、XはYに対し、原状回復費用として、①畳修理代5万7330円、②襖張替代3万3600円、③フロア張替代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Yは、①、②及び⑤の合計10万5054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、Yが、その居住期間中に通常的使用方法によらずに生じさせた損耗、汚損があったと認めるに足りる証拠はない。したがって、Yには、フロアの張替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、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日仙台簡判がある。

〔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

大阪高判 平成12年8月22日 （判例タイムズ1067-209）

一審・豊中簡判 平成10年12月1日

二審・大阪地判 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円を差し入れた。

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、貸主に明渡さなければならない」という条項（21条）があった。また、Xは、媒介業者から「本物件の解約明渡し時に、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になります。」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。

Xは、平成10年7月、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、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、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、Yは、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（豊中簡裁）及び二審（大阪地裁）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、Xの請求を棄却した。Xは、これを不服として上告した。

2 判決の要旨

上告審において高等裁判所は、次のような判断を下した。

(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、畳のすり切れ等）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

東京地判 平成12年12月18日 判例時報1758-66

一審・東京簡判 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、襖の張替、クロスの張替、クリーニングの費用を負担する。」旨の特約が付され、XとYはその旨合意した。

Xは、平成11年5月、本契約をYと合意解除し賃借物件をYに明渡したが、Yは、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費用等23万8875円を相殺し、精算金2万7255円をXに返還した。

これに対し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(東京簡裁)はXの請求の一部認めたが、Xはこれを不服として控訴し、Yからも付帯控訴がなされた。

2 判決の要旨

これに対し裁判所は、

- (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、Xの控訴は理由がないとして棄却し、Yの付帯控訴に基づき原判決の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日東京高判がある。

〔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

神戸地判 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。

Xは、平成12年12月、本件契約をYと合意解除し本件建物をYに明渡した。Yは、その後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。

Xは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28万円の使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

これに対し裁判所は、

(1)本件敷引約定の有効性について

- ① 一般に、建賃貸借において、敷金ないし保証金の一部を敷引金として、その使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ものとして、あらかじめ一定額の金員を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、修理義務ある毀損等の個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 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、Yは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

東京簡判 （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

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。

Xは、平成13年3月、本件契約をYと合意解除し、本物件をYに明け渡したが、Yは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、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、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、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、Xの過失によるものであることに争いがないので、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り替えられ、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Xが負担すべき額は、㎡単価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、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Xは、換気扇取替費用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、Xの明渡し時に、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、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、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、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

東京簡判 （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、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、Xは、居住期間のうち約3ヶ月にわたり、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。

Xは、平成13年12月、本件契約をYと合意解除し本物件をYに明渡した。

Yは、本件特約等に基づく原状回復費用として、クロス、クッションフロア一張替費用、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Xは、通常損耗以上の損害を与えた事実はなく、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、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、張り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、Xがつけた煙草のこげ痕があり、その部分の補

修費用3800円及び残材処理費3000円は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Xの負担とするのが相当である。

(5)以上から、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

名古屋簡判 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、Xが本物件を明渡し、かつ、Yの確認を得た後、本契約に基づく未払債務、その他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Yの確認の日から30日以内に、YよりXに返還する。」②「契約終了の場合、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。

Xは、平成14年5月、本契約をYと合意解除し賃借物件をYに明け渡したが、Yが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、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収去、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)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、Yの請求は、YがXに対し支払うべき敷金23万5000円からXがYに支払うべき原状回復費用4万950円を差引いた19万4059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

東大阪簡判 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。

本賃貸借契約書には、「畳の表替え又は裏返し、障子又はふすまの張替え、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。

Yは、平成14年1月、本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、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、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、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、Yは、反訴を提起し、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、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カ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1,050円に11㎡を乗じた後の28.75%である3,320円がYの負担すべき費用であると主張して、Xに対し、敷金から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)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、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)したがって、Xの請求は理由がなく、Yの請求には理由があるとして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

神戸簡裁 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。

Xは、平成11年8月27日、本契約をYと合意解除し賃借物件をYに明け渡したが、Yは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、Yは、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、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)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・共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、Yは本件の敷金からXが本件建物を明渡した平成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)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、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。

〈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・相談の分析（平成10～14年度）

ここでは、平成10年度から平成14年度の間に、全国の消費生活センター等に寄せられた苦情・紛争相談（賃貸住宅の解約に関するもののうち、敷金や原状回復にかかる相談）の状況を集計・分析し掲載しています。

分析結果は、分析表のとおりですが、各年度ごとに多少の数字のばらつきはあるものの、各分析項目においてその傾向は類似しているといえます。

＜分析方法等について＞

・国民生活センターのデータについて、(財)不動産適正取引推進機構で各年度約2割を無作為に抽出し集計・分析した。

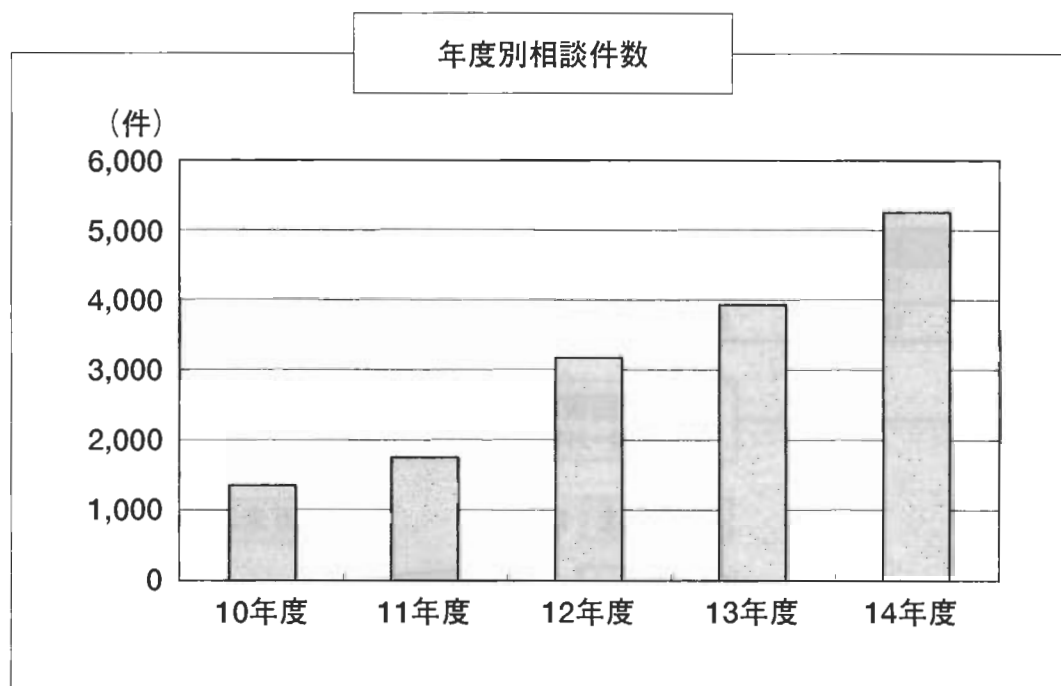
・各年度とも抽出データのうち約5割が、分析に必要な事項が記載してある有効データであった。

・分析結果の数値は、(1)の相談件数を除き、すべて割合（％）で表示している。

1 相談件数の推移

（単位：件）

年 度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	合計
件 数	1,338	1,740	3,119	3,911	5,249	15,357
対前年度比（％）	—	130.0	179.3	125.4	134.2	—



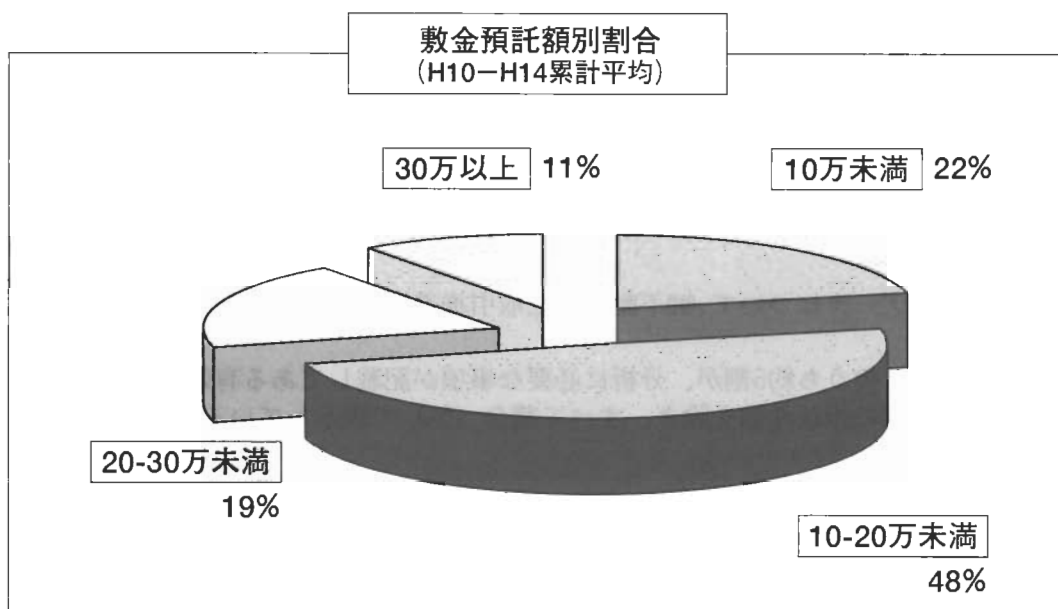
・敷金精算をめぐる紛争相談件数は、年度毎に増加していることが数字からも明らかである。

・平成10年当時、すでにこの種の紛争が増加傾向を示していたことから、平成10年3月、当時の建設省住宅局は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を示した。同年10月には少額訴訟制度が創設され、更に、平成13年4月には消費者契約法が施行され、消費者保護の観点からの法整備が行われている。

2 敷金の預託額別割合

（単位：％）

預託額	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	累計平均
10万円未満	29	25	23	21	21	22%
10～20未満	44	47	44	52	49	48%
20～30未満	18	19	19	17	19	19%
30～	9	9	14	10	11	11%

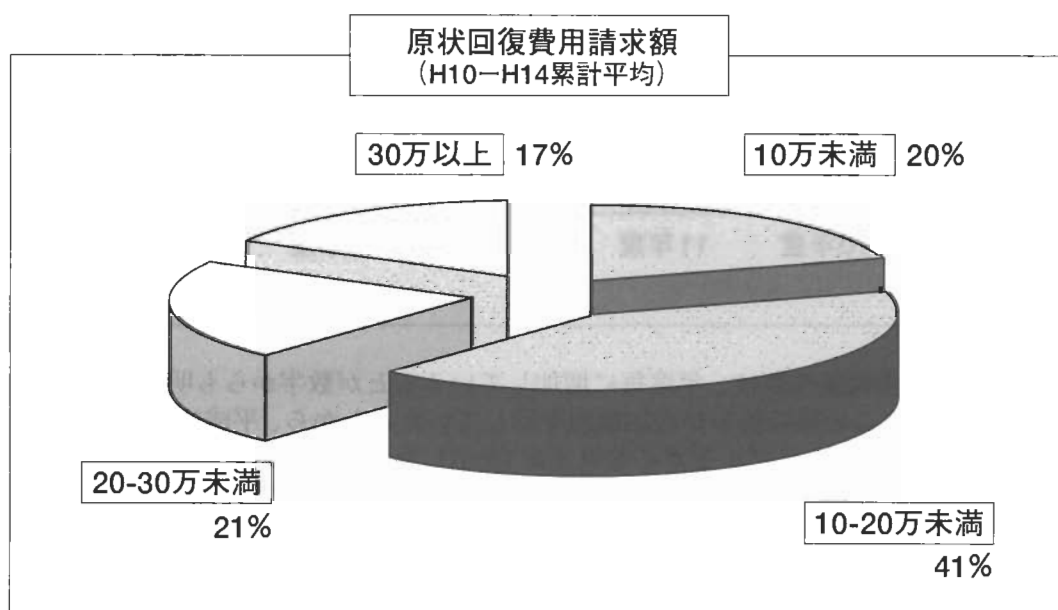


・敷金の預託額は、100万円以上の高額のものもあるが、その約半数が10万円以上20万円未満となっている。この傾向は集計表の通り、最近5年間変わっていない。

3 原状回復費用の請求額

(単位：%)

請求額	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	累計平均
10万円未満	29	17	20	17	20%	20%
10～20未満	34	40	43	39	44%	41%
20～30未満	18	21	25	26	19%	21%
30～	19	22	12	18	15%	17%



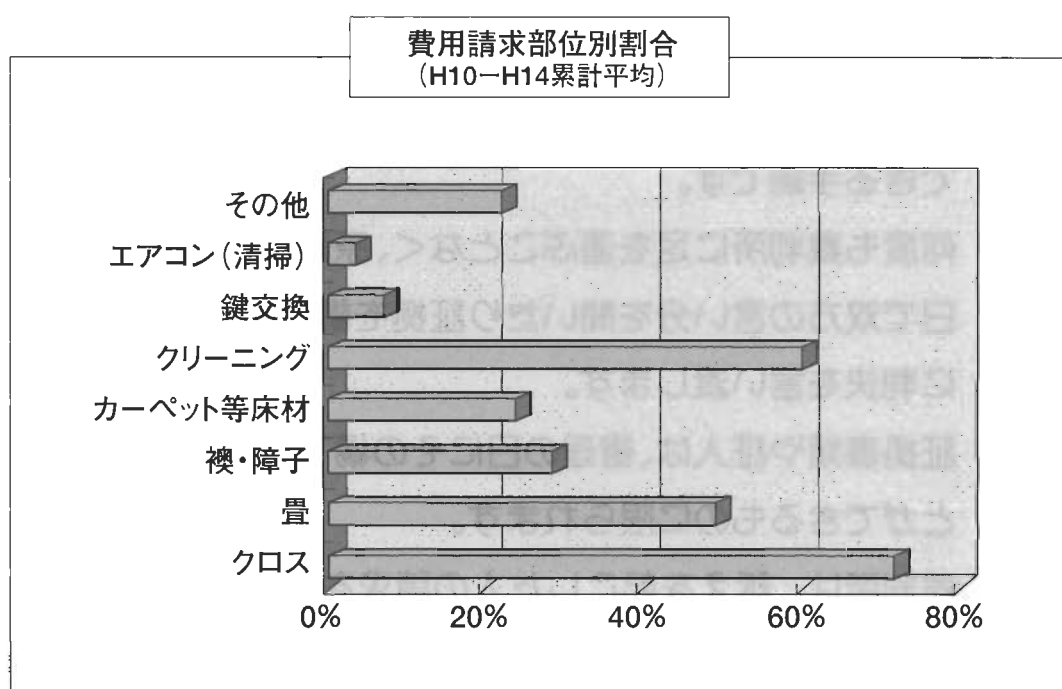
・賃貸人からの費用の請求額も、敷金預託額とほぼ同じ分布となっている。

これは、敷金預託額と同額の原状回復費用の請求が多くみられる（預託額を上回る見積額で、請求は預託額と同額としているものも多い）ことから、このような結果となっていることが推測される。

4 修繕費用請求部位等別割合

(単位：％)

部位等	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	累計平均
クロス	68	71	75	73	72	72%
畳	50	51	52	50	48	49%
襖・障子	31	33	27	32	25	28%
カーペット等床材	23	26	27	28	21	24%
クリーニング	58	60	65	64	58	60%
鍵交換	7	6	12	6	8	8%
エアコン(清掃)	2	3	3	4	5	4%
その他	26	17	26	21	21	22%



・請求の部位別では、クロスの張替工費が圧倒的に多く、クリーニング費用の請求がそれにつづく。このクロス・クリーニングに畳の表替えを加えたものが、トラブルとなっている部位の中心となっている。

5 請求額が預託金以上のもの

10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
60%	75%	69%	73%	58%

・敷金預託額と請求額が同額となっているものが多いが、更新が3回以上の長期で賃貸されたケースでは、預託金の数倍となる請求を受けているものもある。

しかしながら、14年度は過去3年と比較すると10ポイント以上その割合が減少している。この傾向が14年度単年度のものなのかどうかは、今後の推移を見なければ判断できないが、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及や消費者保護の法律の整備の影響により、適正な原状回復費用の請求への意識の変化が現れているのだとすれば望ましいことである。

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 30万円以下^{*}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 何度も裁判所に足を運ぶことなく、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。
- ③ 証拠書類や証人は、審理の日にその場ですぐに調べる事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できます。
- ⑤ 少額訴訟判決に対して不服がある場合には、判決をした裁判所に不服（異議）を申し立てることができます。

「資料2 出典：最高裁判所パンフレット」

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。

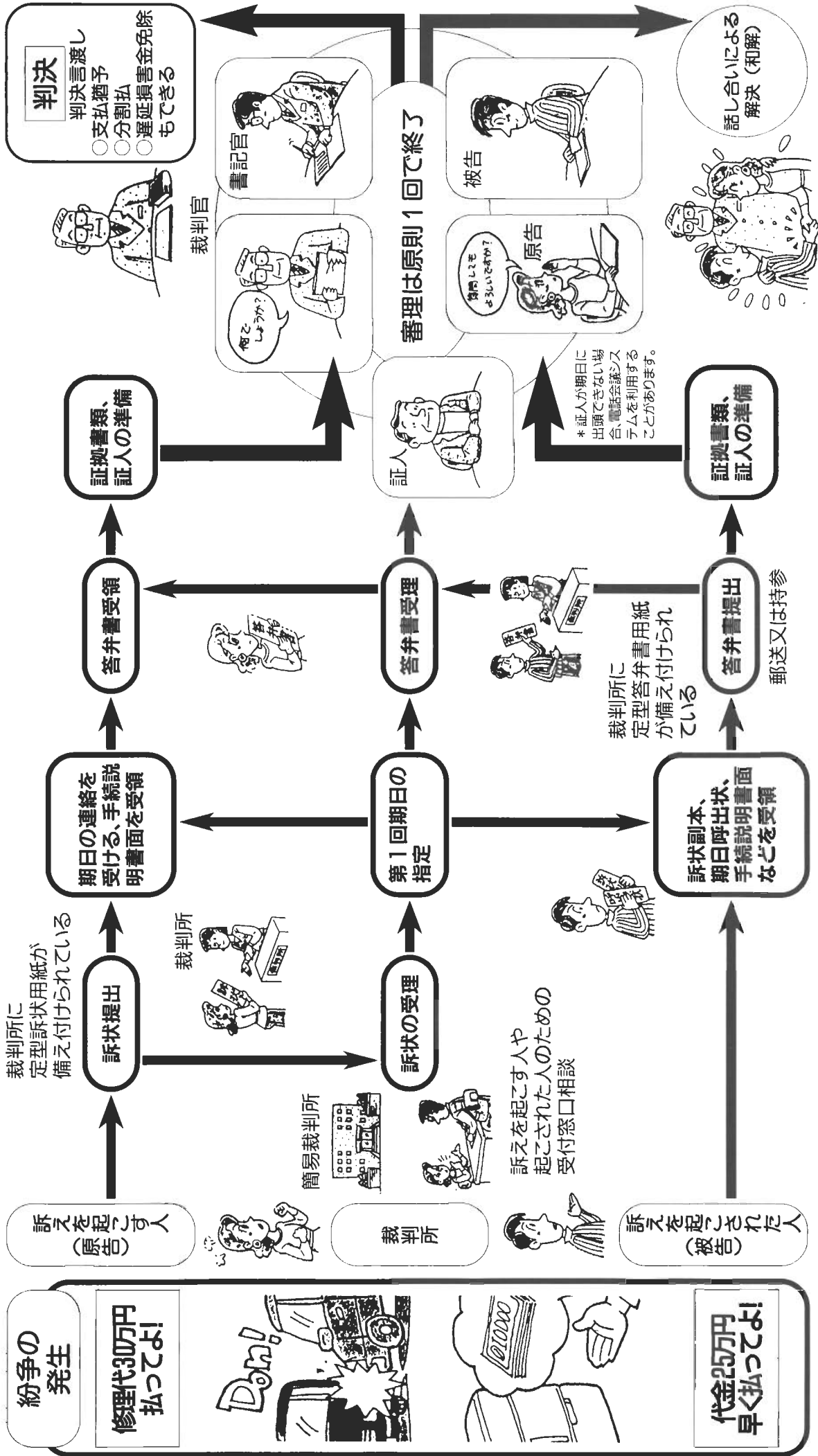
例えば、18万円の敷金返還請求の訴えを起こす場合の訴額は18万円となりますから、手数料は2,000円となります。

- * 訴額の上限は、民事訴訟法の改正により60万円に引き上げられます（平成16年4月1日から施行）。

少額訴訟の 特徴

- ① 30万円以下の金銭支払請求に限る(平成16年4月1日以降は、60万円以下)
- 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ものに限る
- 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



調停制度の概要

調停は、紛争当事者間に、調停機関（裁判官又は裁判所の調停委員会）が介在して、当事者の権利又は法律関係について合意を成立させることにより紛争の自主的な解決を図る制度である。

また、裁判所の関与する訴訟手続によらない、当事者の自主的な紛争解決方法であり、解決結果に対しては、確定判決と同様に、その内容を強制執行により実現できる効力が与えられる特別な制度である。

[基本法]

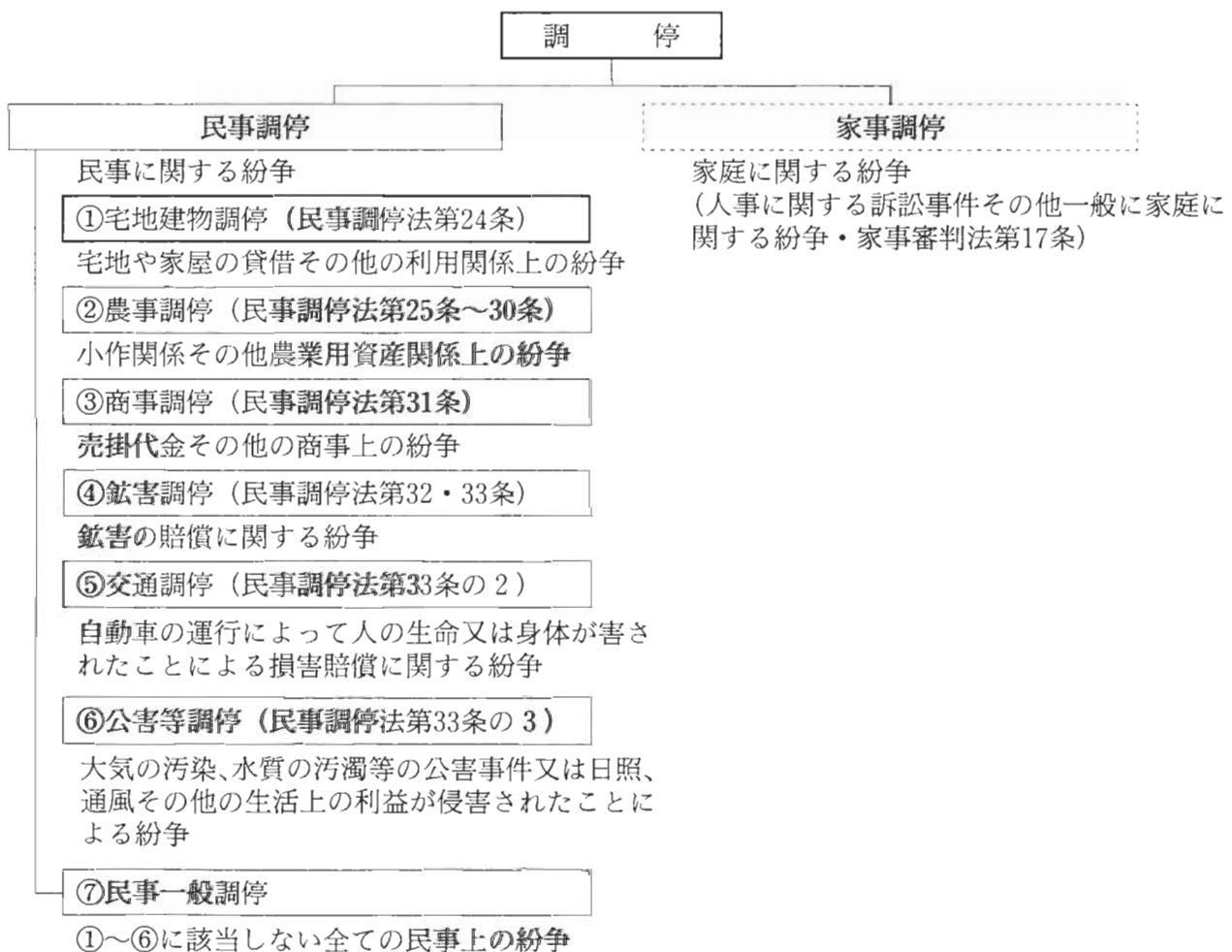
民事調停は、民事調停法が基本法である。

家事調停は、家事審判法が基本法である。

その他の調停は、最高裁判所規則が定められている。

（民事調停規則、家事審判規則、民事調停委員及び家事調停委員規則）

[調停制度の現況]

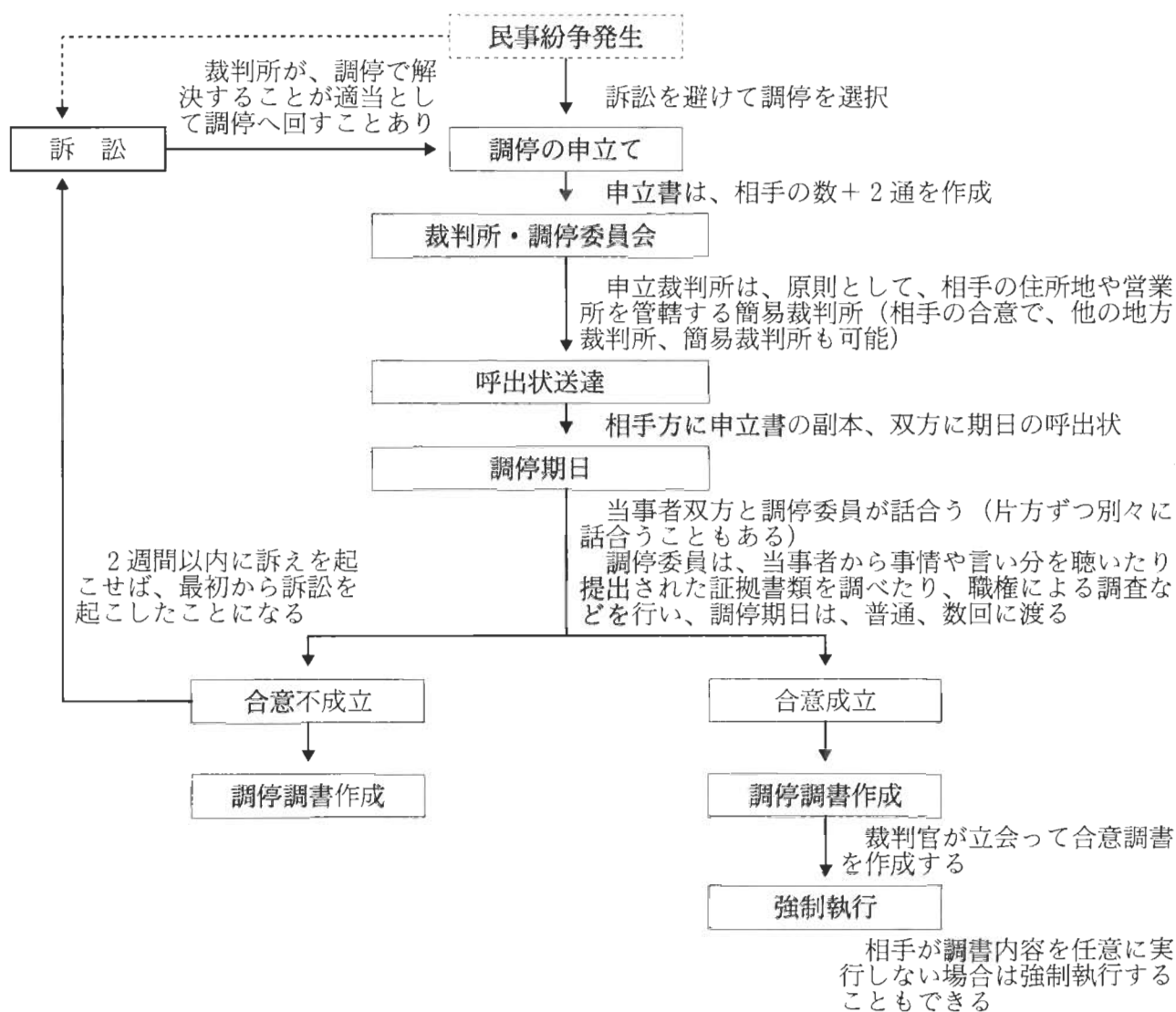


[民事調停手続の申立て]

1. 民事調停申立てのメリット

- ① 紛争当事者の譲り合いによって条理にかなない、実情に即した解決を図ろうとするもので、訴訟による判決のような一刀両断の解決を避けること。
- ② 訴訟のように原告・被告として争うのではなく、話し合いによって合意する訳であるから、訴訟ほど、後にしこりは残らないこと。
- ③ 合意が成立して調停調書を作成すると、訴訟による判決上の和解と同じ効力を持つこと。
[民事調停法第16条（調停の成立・効力）、家事審判法第21条（調停の成立・効力）]
- ④ 訴訟に比べて費用が安く、手続も簡単で時間もそれほど掛からないこと。

2. 民事調停手続



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 100 X	20万円までごとに 1,000円 $50 X + 5,000$ 円	50万円までごとに 2,000円 $40 X + 10,000$ 円	100万円までごとに 3,000円 $30 X + 20,000$ 円	500万円までごとに 10,000円 $20 X + 1,020,000$ 円	1,000万円までごとに 10,000円 $10 X + 6,020,000$ 円
調停	10万円までごとに 500円 50 X	20万円までごとに 500円 $25 X + 2,500$ 円	50万円までごとに 1,000円 $20 X + 5,000$ 円	100万円までごとに 1,200円 $12 X + 13,000$ 円	500万円までごとに 4,000円 $8 X + 413,000$ 円	1,000万円までごとに 4,000円 $4 X + 2,413,000$ 円
借地非訟	10万円までごとに 400円 40 X	20万円までごとに 400円 $20 X + 2,000$ 円	50万円までごとに 800円 $16 X + 4,000$ 円	100万円までごとに 1,200円 $12 X + 8,000$ 円	500万円までごとに 4,000円 $8 X + 408,000$ 円	1,000万円までごとに 4,000円 $4 X + 2,408,000$ 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。

賃貸住宅標準契約書

1. 頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名 称					
	所在地					
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木 造 非木造	工 事 完 了 年	
				階建	年 (大 修 繕 等 を) () 年 実 施	
			戸数	戸		
住戸部分等	住戸番号	号室	間取り	() LDK ・ DK ・ K / ワンルーム /		
	面 積	m ²				
	設 備 等	トイレ	専用 (水洗・非水洗) ・ 共用 (水洗・非水洗)			
		浴 室	有・無			
		シャワー	有・無			
給湯設備		有・無				
	ガスこんろ	有・無				
	冷暖房設備	有・無				
		有・無				
		有・無				
		有・無				
		有・無				
	使用可能電気容量	() アンペア				
	ガ ス	有 (都市ガス・プロパンガス) ・ 無				
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	有 (公共下水道・浄化槽) ・ 無				
附 属 施 設	駐車場	含む・含まない				
	自転車置場	含む・含まない				
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				
		含む・含まない				
		含む・含まない				

(2) 契約期間

始期	年	月	日から	年	月間
終期	年	月	日まで		

(3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限		支払方法	
賃料	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込 又は 持参	振込先金融機関名：	
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人：	
敷金	賃料 か月相当分 円	その他 一時金	持参先：		
附属施設使用料					
その他					

(4) 貸主及び管理人

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号
管理人 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること

建物の所有者	住所 〒 氏名	電話番号
--------	------------	------

(5) 借主及び同居人

	借主	同居人
氏名		合計 人
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

2. 条文

(契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(賃料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
- 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
- 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。

3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。

4 甲及び乙は、維持管理の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺することができる。

3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(禁止又は制限される行為)

第7条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(修繕)

第8条 甲は、別表第4に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
(契約の解除)

第9条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

一 第4条第1項に規定する賃料支払義務

二 第5条第2項に規定する共益費支払義務

三 前条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務

二 第7条各項に規定する義務

三 その他本契約書に規定する乙の義務

(乙からの解約)

第10条 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(明渡し)

第11条 乙は、本契約が終了する日までに(第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(立入り)

第12条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(連帯保証人)

第13条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

(協議)

第14条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(特約事項)

第15条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

別表第1（第7条第3項関係）

一	鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二	大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五	猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

別表第2（第7条第4項関係）

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三	鑑賞用の小鳥、魚等であつて明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第3（第7条第5項関係）

一	頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。
二	1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第8条関係）

畳表の取替え、裏返し
障子紙の張替え
ふすま紙の張替え
電球、蛍光灯の取替え
ヒューズの取替え
給水栓の取替え
排水栓の取替え
その他費用が軽微な修繕

3. 記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書 2 通を作成し、貸主及び借主が記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

貸主(甲)住所

氏名 _____ 印 _____

借主(乙)住所

氏名 _____ 印 _____

連帯保証人 住所

氏名 _____ 印 _____

媒介業者 免許証番号〔 〕知事・大臣（ ）第 号

代理	事務所所在地
----	--------

商 号 (名称)

代表者氏名 印

宅地建物取引主任者 登録番号〔 〕知事第 号

氏 名 印

《記載要領》

〔頭書関係〕

以下の事項に注意して記入してください。なお、該当する事項のない欄には「——」を記入してください。

(1) 関係

- ① 「名称」——建物の名称（〇〇マンション、〇〇荘など）を記入してください。
- ② 「所在地」——住居表示を記入してください。
- ③ 「建て方」——該当するものに○をつけてください。

〔用語の説明〕

イ 共同建……1棟の中に2戸以上の住宅があり廊下・階段等を共用しているものや、2戸以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に2戸以上の住宅がある、いわゆる「げたばき住宅」も含まれます。

ロ 長屋建……2戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。いわゆる「テラスハウス」も含まれます。

ハ 一戸建……1つの建物が1住宅であるもの

ニ その他……イ～ハのどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事業所の一部が住宅となっているような場合をいいます。

- ④ 「構造」——木造、非木造の該当する方に○をつけ、建物の階数（住戸が何階にあるかではなく、建物自体が何階建てか。）を記入してください。

〔用語の説明〕

イ 木造……主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいう。）が木造のもの

ロ 非木造……木造以外のもの

- ⑤ 「戸数」——建物内にある住戸の数を記入してください。
- ⑥ 「工事完了年」——（記載例）

昭和60年建築、
大修繕等の工事は未実施

昭和60年
大修繕等を
(——) 年
実施

昭和50年建築、平成元年に
大修繕等の工事を実施

昭和50年
大修繕等を
(平成元) 年
実施

- ⑦ 「間取り」——（記載例）3DK→(3) LDK・DK・K／ワンルーム／
ワンルーム→() LDK・DK・K／ワンルーム／
2LDKS→(2) LDK・DK・K／ワンルーム／サービスルーム有り

〔用語の説明〕

イ K……台所

ロ DK……1つの部屋が食事室と台所とを兼ねているもの

ハ LDK …1つの部屋が居間と食事室と台所を兼ねているもの

- ⑧ 「面積」——バルコニーを除いた専用部分の面積を記入してください。バルコニーがある場合には、次の記載例のようにカッコを設けてその中にバルコニー面積を記入してください。

(記載例) $\left(\begin{array}{l} \text{バルコニーを除いた専用面積 } 50\text{m}^2 \\ \text{バルコニーの面積 } 10\text{m}^2 \end{array} \right)$

→ 50m² (それ以外に、バルコニー10m²)

- ⑨ 「設備等」——各設備などの選択肢の該当するものに○をつけ、特に書いておくべき事項（設備の性能、損耗状況など）があれば右の空欄に記入してください。

「使用可能電気容量」の数字をカッコの中に記入してください。選択肢を設けていない設備などで書いておくことが適当なもの（例：照明器具、電話）があれば、「冷暖房設備」の下の余白を利用してください。

- ⑩ 「附属施設」——各附属施設につき、本契約の対象となっている場合は「含む」に○をつけ、本契約の対象となっていない場合は「含まない」に○をつけてください。また、特に書いておくべき事項（施設の概要、庭の利用可能面積など）があれば右の空欄に記入してください。

各附属施設につき、本契約とは別に契約をする場合には、選択肢の「含まない」に○をつけ、右の空欄に「別途契約」と記入してください。

選択肢を設けていない附属施設で書いておくことが適当なものがあれば、「専用庭」の下の余白を利用してください。

(2) 関 係

「始期」——契約を締結する日と入居が可能となる日とが異なる場合には、入居が可能となる日を記入してください。

(3) 関 係

- ① 「支払期限」——当月分・翌月分の該当する方に○をつけてください。

- ② 「支払方法」——振込又は自動口座振替の場合は、貸主側の振込先金融機関名等を記入してください。

「預金」の欄の普通預金・当座預金の該当する方に○をつけてください。

- ③ 「その他一時金」——敷金以外のその他一時金について特約をする場合は、第15条の特約条項の欄に所定の特約事項を記入するとともに、この欄に、その一時金の名称、金額などを記入してください。

- ④ 「附属施設使用料」——賃料とは別に附属施設の使用料を徴収する場合は、この欄にその施設の名称、使用料額などを記入してください。

- ⑤ 「その他」——「賃料」、「共益費」、「敷金」、「その他一時金」、「附属施設使用料」の欄に記入する金銭以外の金銭の授受を行う場合（例：専用部分の光熱費を貸主が徴収して一括して事業者が支払う場合）は、この欄にその内容、金額などを記入してください。

(5) 関 係

- ① 「同居人」——同居する人の氏名と人数を記入してください。

- ② 「緊急時の連絡先」——勤務先、親戚の住所など、貸主や管理人が緊急時に借主に連絡を取れるところを記入してください。

〔第7条（禁止又は制限される行為）関係〕

甲が第5項に規定する通知の受領を管理人に委託しているときは、第5項の「甲に通知しなければならない。」を「甲又は管理人に通知しなければならない。」又は「管理人に通知しなければならない。」に変更することとなります。

別表第1、別表第2及び別表第3は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加及び削除をすることができます。

変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

追加する場合には、既に記入されている例示事項の下空欄に記入し、追加した項目ごとに、記載の上に甲と乙とが押印してください。

削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に甲と乙とが押印してください。

一戸建の賃貸住宅に係る契約においては、別表第2第一号と第二号は、一般的に削除することとなります。

同居人に親族以外が加わる場合を承諾事項とするときには、別表第3第一号を「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族を追加（出生を除く。）すること。」に変更し、別表第2に「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族以外の者を追加（出生を除く。）すること。」を追加することとなります。

〔第15条（特約条項）関係〕

空欄に特約として定める事項を記入し、項目ごとに、記載の上に甲と乙とが押印してください。

主要な特約条項として、次の事項を挙げることができます。

- ① 賃料を一定の期間ごとにあらかじめ合意した算定式（例：改定賃料＝旧賃料×変動率）に基づいて自動的に改定する旨を約定する場合、その内容
- ② 敷金以外のその他一時金について約定する場合、その内容
- ③ 賃料の増減額にスライドさせて敷金などを増減額させる場合、その内容

（記載例）

- 1 頭書(3)に記載する敷金の額は、第4条第3項に基づき賃料が改定された場合には、当該敷金の額に、改定後の賃料の改定前の賃料に対する割合を乗じて得た額に改めるものとする。
- 2 前項の場合において、敷金の額が増加するときは、乙は、改定後の敷金の額と改定前の敷金の額との差額を甲に支払わなければならない。
- 3 第1項の場合において、敷金の額が減少するときは、甲は、改定後の敷金の額と改定前の敷金の額との差額を乙に返還しなければならない。

※本規定により敷金の額が変更された場合には、頭書(3)に記入してある敷金の額を書き換えたうえ、その上に甲と乙が押印する必要があります。

- ④ 営業目的の併用使用を認める場合、その手続き

（記載例1）

- 1 第3条の規定にかかわらず、乙は、近隣に迷惑を及ぼさず、かつ、本物件の構造に支障を及ぼさない範囲内であれば、本物件を居住目的に使用しつつ、併せて〇〇〇、〇〇〇等の営業目的に使用することができる。
- 2 乙は、本物件を〇〇〇、〇〇〇等の人の出入りを伴う営業目的に使用する場合は、あらかじめ、次に掲げる事項を書面により甲に通知しなければならない。

一 営業の内容

二 営業目的に使用する日及び時間帯

三 営業目的の使用に伴い本物件に出入りする人数

- 3 乙は、第1項ただし書に基づき本物件を営業目的に使用する場合は、常時、近隣に迷惑を及ぼさず、かつ、本物件の構造に支障を及ぼさないように本物件を使用しなければならない。

(記載例2)

- 1 第3条の規定にかかわらず、乙は、甲の書面による承諾を得て、本物件を居住目的に使用しつつ、併せて営業目的に使用することができる。
- ⑤ 駐車場、自転車置場、庭などがある場合、その使用方法など

《承諾書（例）》

(1) 賃借権譲渡承諾書（例）（賃貸住宅標準契約書第7条第1項関係）

○年○月○日													
賃借権譲渡の承諾についてのお願い													
(賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿	(賃借人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印												
私が賃借している下記(1)の住宅の賃借権の { 全部 } を、下記(2)の者に譲渡したいので、承諾願います。 記 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">(1) 住 宅</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">名 称</td> <td style="width: 80%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">所 在 地</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住戸番号</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">(2) 譲受人</td> <td style="text-align: center;">住 所</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">氏 名</td> <td></td> </tr> </table>		(1) 住 宅	名 称		所 在 地		住戸番号		(2) 譲受人	住 所		氏 名	
(1) 住 宅	名 称												
	所 在 地												
	住戸番号												
(2) 譲受人	住 所												
	氏 名												
承 諾 書 上記について、承諾いたします。 (なお、) ○年○月○日 (賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印													

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付してください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部譲渡の場合は、譲渡部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾にあたっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(2) 転貸承諾書（例）（賃貸住宅標準契約書第7条第1項関係）

○年○月○日							
転貸の承諾についてのお願い							
（賃貸人）住所 氏名	○ ○ ○ ○ 殿						
（賃借人）住所 氏名	○ ○ ○ ○ 印						
私が賃借している下記(1)の住宅の { 全部 一部 } を、下記(2)の者に転貸したい ので、承諾願います。							
記							
(1) 住 宅	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20%; padding: 5px;">名 称</td><td style="padding: 5px;"></td></tr><tr><td style="padding: 5px;">所 在 地</td><td style="padding: 5px;"></td></tr><tr><td style="padding: 5px;">住戸番号</td><td style="padding: 5px;"></td></tr></table>	名 称		所 在 地		住戸番号	
名 称							
所 在 地							
住戸番号							
(2) 転借人	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20%; padding: 5px;">住 所</td><td style="padding: 5px;"></td></tr><tr><td style="padding: 5px;">氏 名</td><td style="padding: 5px;"></td></tr></table>	住 所		氏 名			
住 所							
氏 名							

承 諾 書

上記について、承諾いたします。

（なお、

）

○年○月○日

（賃貸人）住所
氏名

○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付してください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部転貸の場合は、転貸部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(3) 増改築等承諾書（例）（賃貸住宅標準契約書第7条第2項関係）

○年○月○日							
増改築等の承諾についてのお願い							
（賃貸人）住所 氏名	○ ○ ○ ○ 殿						
（賃借人）住所 氏名	○ ○ ○ ○ 印						
私が賃借している下記(1)の住宅の増改築等を、下記(2)のとおり行いたいので、承諾願います。							
記							
(1) 住 宅	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20%; padding: 5px;">名 称</td><td style="padding: 5px;"></td></tr><tr><td style="padding: 5px;">所 在 地</td><td style="padding: 5px;"></td></tr><tr><td style="padding: 5px;">住戸番号</td><td style="padding: 5px;"></td></tr></table>	名 称		所 在 地		住戸番号	
名 称							
所 在 地							
住戸番号							
(2) 増改築等の概要	別紙のとおり						

承 諾 書
上記について、承諾いたします。
（なお、
○年○月○日
（賃貸人）住所
氏名

○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「増改築等」とは、契約書第7条第2項に規定する「増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置」をいいます。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 増改築等の概要を示した別紙を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(4) 契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾書（例）
（賃貸住宅標準契約書第7条第4項関係）

○年○月○日		
契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾についてのお願い （賃貸人）住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿 （賃借人）住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印		
私が賃借している下記(1)の住宅において、契約書別表第2第○号に当たる下記(2)の行為を行いたいのので、承諾願います。		
記		
(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 行為の 内 容		

承 諾 書		
上記について、承諾いたします。 （なお、 ） ○年○月○日 （賃貸人）住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿		

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「第○号」の○には、別表第2の該当する号を記載してください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 (2)の欄には、行為の内容を具体的に記載してください。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

定期賃貸住宅標準契約書

1. 頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名 称					
	所在地					
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木 造	工事完了年 年 (大修繕等を ()年 実 施)	
				非木造		
			階建	戸		
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	()LDK・DK・K／ワンルーム／		
	面 積	m ²				
	設 備 等	トイレ	専用(水洗・非水洗)・共用(水洗・非水洗)			
		浴 室	有・無			
		シャワー	有・無			
		給湯設備	有・無			
ガスコンロ		有・無				
等	冷暖房設備	有・無				
		有・無				
		有・無				
		有・無				
	使用可能電気容量	()アンペア				
	ガ ス	有(都市ガス・プロパンガス)・無				
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	有(公共下水道・浄化槽)・無				
附 属 施 設	駐車場	含む・含まない				
	自転車置場	含む・含まない				
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				
		含む・含まない				
		含む・含まない				

(2) 契約期間

始期	年	月	日から	年	月間
終期	年	月	日まで		

(契約終了の通知をすべき期間 年 月 日から 年 月 日まで)

(3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限	支払方法	
賃料	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込 又は 持参	振込先金融機関名：
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人：
敷金	賃料 か月相当分 円			
附属施設使用料				
その他				

(4) 貸主及び管理人

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号
管理人 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること

建物の所有者	住所 〒 氏名	電話番号
--------	------------	------

(5) 借主及び同居人

	借主	同居人
氏名		合計 人
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

2. 条文

(契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。
- 3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(賃料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
 - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
 - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

- 2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

- 2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺することができる。
- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くこと

ができる。

- 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(禁止又は制限される行為)

第7条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(修繕)

第8条 甲は、別表第4に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第9条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

一 第4条第1項に規定する賃料支払義務

二 第5条第2項に規定する共益費支払義務

三 前条第1項後段に規定する費用負担義務

- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務

二 第7条各項に規定する義務

三 その他本契約書に規定する乙の義務

(乙からの解約)

第10条 乙は、甲に対して少なくとも1月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から1月分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(明渡し)

第11条 乙は、本契約が終了する日（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書きに規定する通知をした日から6月を経過した日）までに（第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

（立入り）

第12条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

（連帯保証人）

第13条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内のものに限る。）を負担するものとする。

（再契約）

第14条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

2 再契約をした場合は、第11条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第6条第3項に規定するところによる。

（協議）

第15条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

（特約条項）

第16条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

別表第1（第7条第3項関係）

一 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

別表第2（第7条第4項関係）

一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三 鑑賞用の小鳥、魚等であつて明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第3（第7条第5項関係）

一 頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。
二 1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第8条関係）

畳表の取替え、裏返し
障子紙の張替え
ふすま紙の張替え
電球、蛍光灯の取替え
ヒューズの取替え
給水栓の取替え
排水栓の取替え
その他費用が軽微な修繕

3. 記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書 2 通を作成し、貸主及び借主が記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

貸主(甲)住所

印

借主(乙)住所

印

連帯保証人 住所

印

媒介業者 免許証番号〔 〕知事・大臣（ ）第 号

代理 事務所所在地

商 号 (名称)

印

宅地建物取引主任者 登録番号 () 知事第 号

印

○定期賃貸住宅契約についての説明（借地借家法第38条第2項関係）

○年○月○日

定期賃貸住宅契約についての説明

貸主（甲）住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

代理人 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1) 住 宅	名 称				
	所 在 地				
	住戸番号				
(2) 契約期間	始期	年	月	日から	年 月間
	終期	年	月	日まで	

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

○年○月○日

借主（乙）住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

○定期賃貸住宅契約終了についての通知

(借地借家法第38条第4項、定期賃貸住宅標準契約書第2条第3項関係)

○年○月○日

定期賃貸住宅契約終了についての通知

(賃借人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃貸人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃貸している下記住宅については、平成 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了します。

[なお、本物件については、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する意向があることを申し添えます。]

記

(1) 住 宅			
名 称			
所 在 地			
住戸番号			
(2) 契約期間			
始期	年	月	日から
終期	年	月	日まで
			年 月間

(注) 1 再契約の意向がある場合には、[] 書きを記載してください。

2 (1)及び(2)の欄は、それぞれ頭書(1)及び(2)を参考にして記載してください。

