

9月17日 セミナー資料 (梶田)

事例1 江戸川区

① 査定書	1~7
② 送り状	8
③ 依頼人から管理会社への送り状の雛型	9
④ 賃貸借契約書 (抜粋)	10~13
⑤ 業者見積書	14
⑥ 立会時の図面 (メモ)	15

事例2 千葉市

① 査定書	16~20
② 立会時の図面	21
③ 契約書及び重要事項説明書 (抜粋)	22~24
④ 旧住宅金融公庫法及び施行規則	25
⑤ 依頼主からの感謝のメール	26

判例

東京地裁 H19.1.26. (日住検の事案)	27~30
-------------------------	-------

<事例1.>

梶田 順久 様

査 定 書

原状回復費用の賃借人負担額について

物件住所 : 東京都江戸川区谷河内
物件名 : 402号室
構造等 : 1LDK(40.16㎡)

平成23年9月1日

東京敷金相談センター
(一般社団法人 日本敷金診断士協会会員)

〒141-0022
東京都品川区東五反田5-22-37、1007
Tel. (03)5449-9160, Fax (03)6868-6309

敷金診断士 梶田 順久
Tel. 090-7262-5864
E-mail: kajita@shindanshikai.org

敷金診断士とは、不動産賃貸における敷金・保証金を巡るトラブルの解決を図る専門家として、内閣府認証特定非営利活動法人 日本住宅性能検査協会が認定する資格です。

敷金診断士の行動基準は、経済産業省の「住生活エージェントのガイドライン」に基づいており、日本住宅性能検査協会が、敷金診断士の活動を支援し、適切な業務活動実施のための監督を行っています。

敷金と原状回復費用

敷金額 109,000円

借主負担査定額 ▲ 86,330円

差額 22,670円

内容点検実施月日：平成23年8月31日

同席者：・ 梶田 ● (借主)

・ ●様 (株式会社 ●●●●●●)

・ 梶田 順久 (敷金診断士)

入居時の状況：

新築入居

1. 賃貸借契約書について

原契約締結日：平成21年1月27日

賃貸借期間：平成21年1月28日より2年7ヶ月

敷金：109,000円 (賃料の1ヶ月)

使用目的：居住用

契約書の中で原状回復に関する条項は。

第24条 (明渡しの際の履行条項)

(1)・・・(省略)・・・、乙の故意・過失より畳、柱、・・・その他諸設備に修理・取替の必要が生じた場合の費用は、別表1のとおりとする。ただし、汚損・破損の原因の特定及び範囲が不明瞭な場合は、別表2のとおりとする。

(2) (省略)

(3) 乙は本物件明渡しの際に修理・取替えを必要とするしないに係らず、明渡し後に必ず行われる室内のクリーニング費用を負担する。クリーニングは、原則として甲の指定する清掃業者がこれを行うものとする。

2. 原状回復工事見積書について

退去時確認書 : 平成23年8月31日付け 株式会社 XXXXXXXXXX

原状回復工事見積金額 : 金198,355円 (消費税込)

当会は、民法・借地借家法・消費者契約法等の法律上の原則を重んじ、各地の裁判所で出された判例により定着している考え方を取り入れ、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」等の指針に基づき「原状回復費用の負担割合」を第三者の立場で客観的に査定します。

当該物件は、賃借人の善管注意義務違反にして、賃借人の責めに帰すべき事由により、毀損・汚損した借用物の損害賠償債務額を合計し減価償却の残存価値等を考慮した結果、賃借人の負担金額は金86,330円 (消費税込) と査定します。

	項目	数量	単位	単価	工事代	査定額	
						負担割合	金額
①	クロス貼替	110.7	m ²	1,300	143,910		
	同 (リビング)	70	m ²	1,300		61.25%	55,738
	同 (洋室)	5	m ²	1,300		61.25%	3,981
②	ルームクリーニング	1	式		45,000	50%	22,500
	合計				188,910		82,219
	消費税				9,446		4,111
	総合計				198,356		86,330

① クロス貼替

タバコの黄バミにより貼替が必要とのことでした。

リビング (天井・壁面積約 70 m²) は通常の使用による損耗の範囲を超える黄バミが見られましたが、廊下・玄関及び洋室はごく軽度の汚損であり通常の使用による損耗の範囲内と考えます。ただ、洋室の収納室奥壁 (約 5 m²) に横線状のシミ汚れがみられました。

過失 (善管注意義務違反) と思える箇所はこれら合計約 75 m² です。

また、負担額については、賃貸借契約書別表 1 にて過失損耗は借主の全額負担としていることを根拠とするものと解します。しかし、通常の使用にても当然に価値が減少し、その分は賃料にて補われているはずですので、借主は当該クロスの残存価値分を負担すればよいとするのが一般的な考え方です。この種、義務以上の義務を課す特約が有効となるにはその必要性、合理性、明白な合意など種々の要件が必要とされていますが、本件ではそれら必要な要件が備わっているとはみなせず、一般原則に準じ借主は当該クロスの残存

価値分を負担すればよいものと考えます。

国交省「ガイドライン」では、残存価値は、年間 15%の割合で減価償却が進められているものと見なし算出するとしています。

当該物件は新築入居ということですので、当該クロスの経過年数は居住期間とほぼ同じであり、2年7ヶ月と考えられます。よって残存価値、つまり貼替費用の借主の負担割合は 61.25% ($100\% - (15\% \times 2 \text{年} + 15\% \times 7/12 \text{年}) = 61.25\%$) となります。

借主は、リビング（天井・壁）及び洋室奥壁の貼替費用の 61.25%を負担すれば義務を果たすものと考えます。

尚、友人が一週間に一度来てタバコを吸っていた程度であれば通常の損耗の範囲内とした判例がございます（東京地裁、H19.1.）。参考資料として添付しました。この判例では、特約（クリーニング特約も含む）の有効性も否定しています。

② ルームクリーニング

賃貸借契約書第 24 条（3）に基づく請求と解します。

前記しましたようにこの種特約は必ずしも有効とされていません。本件契約書では、具体的な金額の明示もなく、借主にはその負担の度合いを認識しえず明白な合意があったとはみなせません。ただ、清掃に関する過失の判断は、綺麗、汚いの議論であり、個人の主観によるところが大きく、また貸主、借主の立場によってもその考え方は異なります。当センターでは診断士の目視により汚損度を判定していますが、本件では折半が妥当と判断します。

3. 原状回復費用の考え方

A. 原状回復費用を損害賠償としてとらえる

賃借人が負う原状回復とは、目的物件から搬入物、設置物を収去し、目的物件からとりはずし、又は移動したものを元に戻し、目的物件を通常の生活を行っていた場合このようになっていたであろうという状態に復することとされています。

「判例」においても、「通常の使用」をしていれば賃借人には原状回復義務は発生しないとされています。賃借人の負担は損害賠償債務が発生するかどうか、つまり不法行為をおかしたか否かで決まります。民法第 400 条では、他人のものを借りている場合、借主は「善良な管理者の注意を持って保存しなければならない」としています。

この注意義務（「善管注意義務」）に違反した場合において損害賠償債務が発生することになります。

『通常の使用』をしている事が不法行為にはあたりません。当然それによる損耗・劣化は損害賠償債務の対象ではありません。当然ながら使用していれば壁も畳も汚れます。

床も汚れます。ペンキも剥げてきます。経年損耗は避けられません。これらすべては賃料の中に含まれています。通常の汚損や損耗は当事者が当然予想し、そのことを前提に家賃が決められているからです。

これを敢えて請求するとなると、民法90条の公序良俗違反(暴利行為)、借地借家法第30条(強行規定)にも抵触すると考えます。例え契約書の特約に記載されたとしても、消費者契約法第十条「消費者に一方的に不利益になる条項」として判例では否定されています。

契約書にどのような項目・条項を記載するのも民法の「私的自治の原則」から自由ですが、あくまで、自分で毀損・破損・汚損した物に対しての原状回復義務であり、幾多の判例からも、経年・自然損耗等による汚れなどによる原状回復費用は、賃貸人負担分としています。

B. 特約について

判例等においては、一定範囲の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ていないとされており、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事になるため、次の要件を満たしていなければならないとしています。

- ① 特約の必要性に加え暴利的でないなどの客観性、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。

が必要とされており、その立証責任は賃貸人にあります。

具体的には、

- ① は、相場に比べて家賃が極端に安いとか、専門家でなければ出来ないとか
- ② は、家賃の追加払いになるとの認識
- ③ は、この合理性、必然性を認識し、義務負担の意思表示をした。

この様な説明をし、入居者がそのことを納得したかどうかが問題となります。賃貸人にはその立証が必要です。(伏見簡裁平成7年7月18日判決など)

例えば、特約に「畳表替え、襖紙貼替え費用については賃借人負担とする」とある場合等、客観的には【例文解釈】(文言どおり適用すると不合理な結果となる場合にその規定を無効とする法律上の考え方)と理解すべき項目と考えられます。

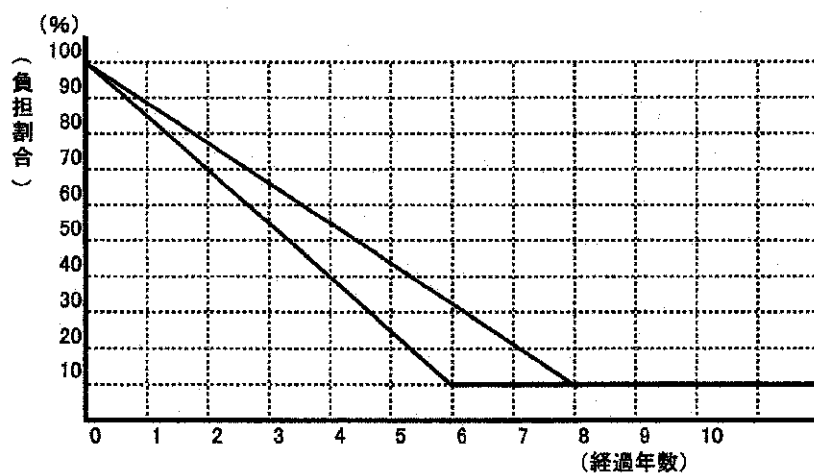
そして、原状回復費用については、賃貸借契約時に署名・捺印をしたとしても、それで債務が発生する訳ではありません。あくまで損害賠償債務が発生するか否かで論じられるべきものです。賃貸人の債権不存在となれば敷金精算としては成り立ちません。

C. 経過年数による減価償却

損害賠償債務が発生したとしても、つまり賃借人の故意過失による毀損・破損があるにしても、費用負担の割合は、減価償却を考慮します。

経過年数が2年と17年では大きな経年変化・通常損耗の違いがあり、新品で返還する場合には賃貸人と賃借人には相互負担すべき部分がある。その割合は経年変化・通常損耗分を減価償却し、年数が重なれば賃借人の負担割合を減少させるのが妥当です。国交省の「ガイドライン」では「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(S40.3.31.大蔵省令)を参考に、クロス、カーペットなどは経過年数6年で残存価値は10%になるように減価償却をするとしています(設備機器は8年)。

設備等の経過年数と賃借人の負担割合【耐用年数6年及び8年】



耐用年数 6年：クロス、CF など 8年：設備機器
国交省「原状回復のトラブルとガイドライン」より

4. 原状回復に関する法律

	条文	賃借人の責任
1	収去義務 (民598、616条)	原状回復義務 (不履行→損害賠償債務)
2	修繕義務 (民606条)	なし (賃貸人に修繕義務が原則)
3	債務不履行 (民400、415、587、 594、616条)	金銭による賠償義務が原則 (故意・過失・善管注意義務違反が 要件)
4	不法行為 (民417、709条)	金銭による賠償義務 (故意・過失が要件)
5	条文なし	原状回復義務 (通常使用に伴う汚損・損耗の 場合)

平成 23 年 9 月 1 日

● ● 様

●●●●●● 402 号室敷金精算

査定書を 2 部同封します。

内容を吟味頂き、問題がなければ同封いたしました送り状を添えて 1 部を貸主に発送願います。

1 部は貴殿の控えです。

送り状はあくまでもサンプルですので内容の変更はご自由です。

東京敷金相談センター

担当 : 梶田順久

Tel. 090-7262-5864

kajita@shindanshikai.org

8

建 物 賃 貸 借 契 約 書

貸人(以下甲という)と、賃借人(以下乙という)及び連帯保証人(以下丙という)とは、標記記載の建物(以下本物件
 いう)について次の通り建物賃貸借契約(以下本契約という)を締結し、その証として本書2通を作成し、甲・乙・丙は
 条項を熟読了承の上これに署(記)名捺印して、甲・乙各々1通を保有する。

物件 の 表示	名 称	[REDACTED]		室 番 号	402 号室
	所 在 地	東京都江戸川区谷河内 [REDACTED]			
	構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造	8 階建	専 有 面 積 間 取 り	40.16 m ² 1K

賃 貸 条 件	契約期間	平成 21 年 1 月 28 日 ~ 平成 23 年 1 月 27 日			
	建物用途	住居	定 員	1 人	
	敷 金	金 109,000 円也 賃料の 1 ヶ月分相当額	更 新 料	新賃料の 1.5 ヶ月分相当額	

賃 料 等	賃 料(月額)	金 109,000 円也	支 払 方 法	毎月25日までに翌月分を①・②の いずれかの方法により支払う。 ①口座振替 ②振込み(法人契約のみ) 〔振込口座〕 金 融 機 関 名 : 三井住友銀行 / 旗の台支店 種 類 / 口 座 番 号 : (普通口座) [REDACTED] 口 座 名 義 人 [REDACTED]
	共益費等(月額)	金 6,000 円也		
	--	金 --- 円也		
	--	金 --- 円也		
月額支払い合計		金 115,000 円也		

- (8) 乙又は乙の代理人、使用人、請負人その他乙の関係者の故意又は過失により本物件を毀損し又は火災を発生せしめたとき。
- (9) 仮差押、仮処分、強制執行を受けたとき、又は破産、被後見人、被保佐人、会社整理の申し立てがあったとき。
- (10) 乙又は同居人に暴力団、右翼、その他反社会的行動を行う団体構成員の使用が判明したとき又は警察の介入を生じさせる行為があったとき。
- (11) 無断で本物件から退去したとき、又は無断で1ヶ月以上本物件を使用しないとき。
- (12) 乙が死亡もしくは行方不明のとき。
- (13) その他本契約に違反したとき。

2. 甲が乙に対して行う本契約の解除通知を乙が受領しない場合又は解除通知が乙に到達しない場合には、甲が本物件宛もしくは乙が甲に事前に書面にて届け出た住所に解除通知を発送したとき、または連帯保証人が受領したとき、解除通知が、乙に対し有効に送達されたものとする。乙はこの場合、公示の方法により送達を受ける権利を放棄するものとする。

第 22 条 (解約の申し出及び中途解約)

- 1. 甲及び乙は、本契約の期間に関わらず、甲は乙に対して6ヶ月前までに、乙は甲に対し2ヶ月前までに書面による予告をすることにより、本契約を解除することができる。又乙が即時の契約解除を希望する場合、書面にて予め甲に通知し、賃料・共益費等の2ヶ月分相当額を甲に支払うこととする。
- 2. 乙が本契約の解除を申し出る場合、別紙「退去届」に必要事項を記入し甲に書面の郵送又は、持参し手続きしなければならない。
 - (1) 乙の解約申し出日から本物件明渡し日までの期間が2ヶ月未満の場合、乙は甲に対し賃料・共益費の2ヶ月分相当額を支払う。
 - (2) 乙は本契約期間満了による解約に関しては、期間満了2ヶ月前までに別紙「退去届」に必要事項を記入し、書面にて甲に郵送又は持参し届け出なければならない。

第 23 条 (原状回復義務)

- 1. 本契約が終了したとき、乙は本契約期間中実施した物件内の造作、間仕切り、建具等の新設又は模様替え並びに乙が施設した諸設備を撤去し、原状に回復して本物件を甲に明渡さなければならない。乙はこの原状回復工事を甲の指定する業者に依頼して行う。
- 2. 乙が前項の原状回復工事を行わない時は甲においてこれを行い、その費用は乙が全額負担する。

第 24 条 (明渡しの際の履行条項)

本契約が第21条に基づく解除、第22条に基づく中途解約、期間満了による合意解除、その他事由の如何を問わず終了したときは、乙は次の各号について承諾の上、直ちに本物件を甲に明渡さなければならない。明渡しとは、本契約精算の立会点検ののち、直ちに鍵の一切を返還することとする。その際、乙は賃借権を放棄する。

- (1) 乙は本物件明渡しの際、第23条に定める原状回復義務を履行する。又、乙の故意・過失により畳、柱、床、天井、窓、障子、襖、ドア、ガラス、納戸、台所・洗面所・浴室・トイレ等の諸設備及びこれらに付属する器具・金具その他備品等に修理・取替えの必要が生じた場合の費用は、別表1のとおりとする。ただし、汚損・破損の原因の特定及び範囲が不明瞭な場合は、別表2のとおりとする。
- (2) 乙は本物件明渡しの際、本物件について支出した必要費・有益費の償還請求又は移転料、立退料等その名目の如何に拘らず一切の金員を請求しないことはもちろん、本物件内に自己の費用をもって施設した諸造作・設備等の買取を甲に請求することはできない。
- (3) 乙は本物件明渡しの際に修理・取替えを必要とするとしないと係らず、明渡後に必ず行われる室内のクリーニング費用を負担する。クリーニングは、原則として甲の指定する清掃業者がこれを行うものとする。

賃借人負担

一覧表

- ① 賃借人の故意・過失による下記修繕については、経年変化・自然損耗等とはならず入居中及び退去時に賃借人が修繕負担義務を負い、全額賃借人の費用負担で修繕しなければなりません。
- ② 経年変化・自然損耗によるものは、賃借人に修繕義務はありません。
- ③ 下記対象箇所以外で修繕が必要な場合は、専門業者等の立会い・調査により判定します。

	対象箇所	汚損・破損の状態	修繕内容
共通	壁・天井(クロス等) クッションフロアー フローリング	破れ、タバコ等のヤニ、汚れ、キズ、シミ 油シミ、お香等による臭気の付着、カビ 破損、へこみ、剥離、焼け焦げ	面単位または全面の張替
	窓ガラス類	破損、ひび割れ	交換
	照明器具	器具の破損、故障	修理または交換
	電球・電灯類	破損、寿命による切れ	交換
	網戸	穴、破れ、棧の破損、変形	張替または修理、交換
玄関	ドアスコープ	破損	交換
	チャイム・インターホン	故障	交換または修理
	玄関ドアの鍵	破損、紛失	シリンダー交換
	下駄箱	破損	修理又は交換
台所	コンロ・グリル	故障	修理又は交換
	給湯器具	故障	修理又は交換
	換気扇	故障	修理又は交換
	戸棚類	本体の破損及び付属金物類の破損、紛失等	修理又は交換
洗面所・浴室・トイレ	鏡	破損	交換
	シャワー用ホース、ヘッド	破損	交換
	洗面台	破損、キズ	修理または交換
	クサリおよびゴム栓	破損	交換
	釜・給湯器	故障	修理または交換
	浴槽	破損、キズ、くぼみ	修理または交換
	蓋および備品類	破損、紛失	交換
	便器	破損	修理または交換
	ロータンク	破損、故障	修理または交換
	ペーパーホルダー	破損	交換
排水詰まり	異物の詰まり	修理	
居室	畳	破れ、汚れ	表替
	障子・襖	破れ、汚れ	張替
	カーペット類	汚れ、シミ、コゲ	張替
	室内ドア	本体又はガラス及び付属器具の破損、紛失	修理または交換
	カーテンレール、ライナー	破損、変形、ライナー紛失	交換

電気設備	各種スイッチ・プレート類	故障、破損、変更	修理または交換
	コンセント及びプレート類	故障、破損、変更	修理または交換
	テレビ用端子及びプレート	故障、破損、変更	修理または交換
	電話端子及びプレート	故障、破損、変更	修理または交換
給排水設備	各給水または止水栓	故障、破損	修理または交換
	排水トラップ	故障、破損	修理または交換
その他	エアコン	破損	修理または交換
	洗濯機用防水パン	破損	修理または交換
	タオル掛け	破損	交換

別表 2

床、壁クロス、畳等の修繕費負担割合表

【別表1】のうち、壁、天井、床、畳、障子、襖、カーペットについて汚損・破損の原因が通常損耗、自然損耗による部分と、賃借人の故意・過失によるものが混在する場合、または判定が困難な場合の修繕・原状回復費用は、入居年数により下記負担割合によります。

対象箇所	1年未満		1年以上2年未満		2年以上3年未満		3年以上4年未満		4年以上5年未満		5年以上	
	貸主	借主	貸主	借主	貸主	借主	貸主	借主	貸主	借主	貸主	借主
壁・天井 床・畳 障子・襖 カーペット	15	85	25	75	35	65	55	45	65	35	85	15

退去時内装等状況確認書

物件名	立会日	平成 23 年 8 月 31 日 (退去時間) / 16:30	部屋番号	408号	リフォーム工事明細
項目	確認	状況・工事内容	数量	単価	金額
メーリングボックス	正常 / 不良 / 無		10.0	41,300	413,000
天井	正常 / 不良 / 無				
壁	正常 / 不良 / 無				
床 (FL/CF/絨毯)	正常 / 不良 / 無				
照明器具	正常 / 不良 / 無				
エアコン本体	正常 / 不良 / 無				
キッチン	正常 / 不良 / 無				
排水・給水・給湯	正常 / 不良 / 無				
水道栓	正常 / 不良 / 無				
ガス台	正常 / 不良 / 無				
コンセント・電気配線	正常 / 不良 / 無				
ミニ冷蔵庫	正常 / 不良 / 無				
ユニットバス	正常 / 不良 / 無				
鏡	正常 / 不良 / 無				
トイレ	正常 / 不良 / 無				
トイレ換気扇	正常 / 不良 / 無				
ウォッシュレット	正常 / 不良 / 無				
洗濯機	正常 / 不良 / 無				
防犯カメラ	正常 / 不良 / 無				
有線放送	正常 / 不良 / 無				
バルコニー	正常 / 不良 / 無				
火災報知機	正常 / 不良 / 無				
各種取扱説明書	正常 / 不良 / 無				
宅配力	正常 / 不良 / 無				
預かりキー	正常 / 不良 / 無				
小計					7188,910
消費税					41,443
△					4109,000
合計					4198,353

平成 23 年 8 月 31 日、退室立会のもと、
上記リ

新住所:

修日 年

氏名: 氏

連絡先:

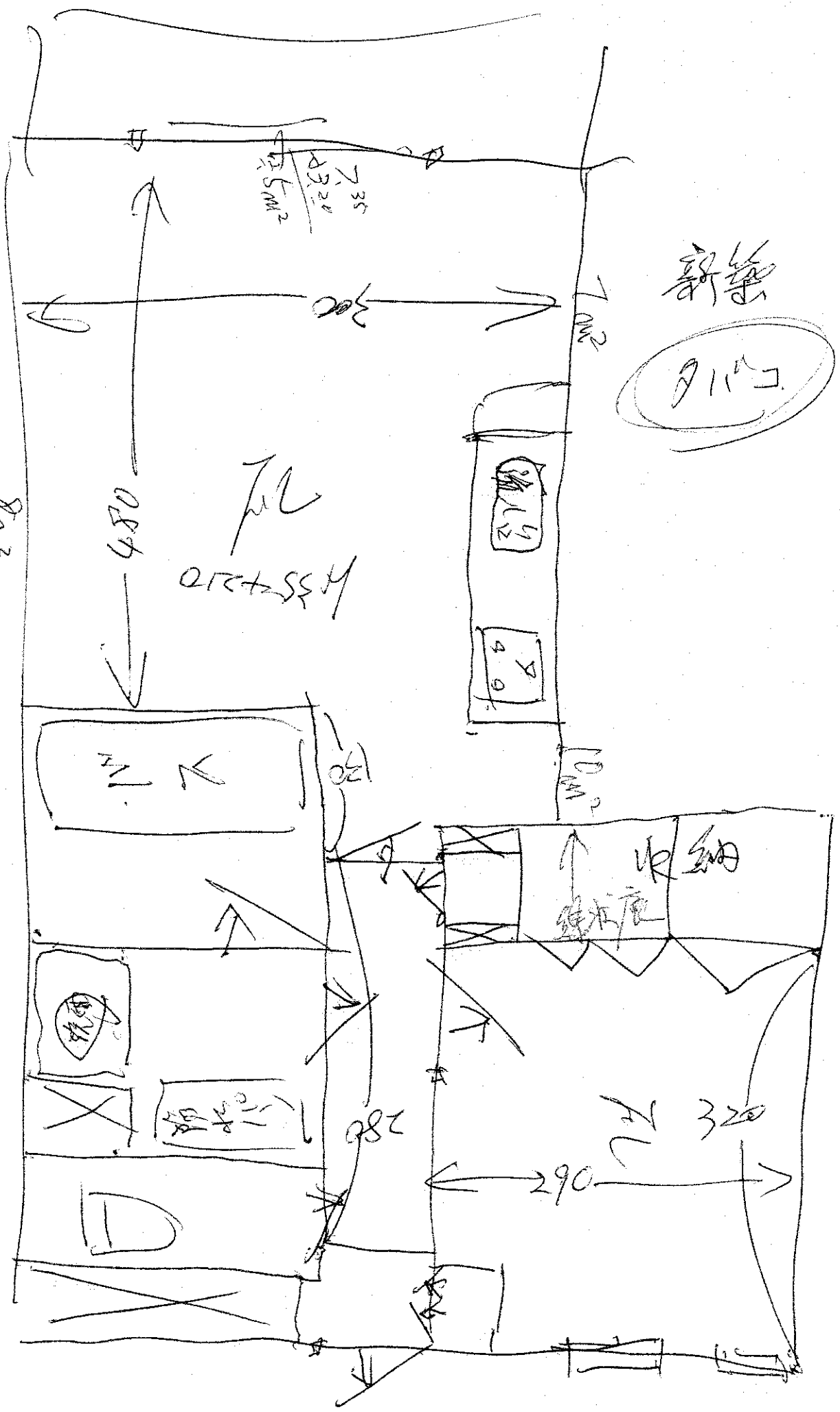
業者名:

4

※内装工事中に不具合又は破損・損傷箇所が見つかった場合は、別途追加請求となります。

天# 17m²

8m²



〈事例2〉

田 志 様

査 定 書

原状回復費用の賃借人負担額について

物件住所： 千葉県千葉市緑区おゆみ野中央
物件名： 野 101 号室
構造等： 3LDK(71.81 m²)

平成 23 年 4 月 28 日

東京相談敷金相談センター

〒141-0022
東京都品川区東五反田 5-22-37、1007
Tel. (03)5449-9160, Fax (03)6868-6309

敷金診断士 梶田 順久
Tel. 090-7262-5864
E-mail: kajita@shindanshikai.org

敷金診断士とは、不動産賃貸における敷金・保証金を巡るトラブルの解決を図る専門家として、内閣府認証特定非営利活動法人 日本住宅性能検査協会が認定する資格です。

敷金診断士の行動基準は、経済産業省の「住生活エージェントのガイドライン」に基づいており、日本住宅性能検査協会が、敷金診断士の活動を支援し、適切な業務活動実施のための監督を行っています。

敷金と原状回復費用

敷金額 178,000円
借主負担査定額 ▲46,541円

差額 121,459円

内容点検実施月日：平成23年4月3日

同席者：・ 田 志 (借主)
・ 様 (株)
・ 梶田順久 (敷金診断士)

*2月27日退去。今回は再点検。

入居時の状況：

クロスは貼替箇所と古い箇所が混在。フローリングにはタバコの焦げ痕、傷など所々にあった。

1. 賃貸借契約書について

原契約締結日 : 平成20年1月
賃貸借期間 : 平成20年1月10日より3年間2ヶ月
最終更新 : 平成22年1月
敷金 : 金178,000円 (賃料の2ヶ月)
使用目的 : 住居
特記事項 : 住宅金融公庫融資物件

原契約書の中で原状回復に関する条項は。

第15条 (原状回復及び明渡し)

4. 乙は本物件の明渡し時の汚損破損の修理及び室内クリーニング費用を支払うものとする。
但し、自然損耗によるものを除く。原状回復工事については、原則として甲指定の業者に依頼し、行うものとする。

2. 原状回復工事見積書について

退室調査見積書 : 作成日 2011/03/14 株式会社 XXXXXXXXXX

原状回復請求金額 : 金 221,676円 (消費税込)

当会は、民法・借地借家法・消費者契約法等の法律上の原則を重んじ、各地の裁判所で出された判例により定着している考え方を取り入れ、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」等の指針に基づき「原状回復費用の負担割合」を第三者の立場で客観的に査定します。

当該物件は、賃借人の善管注意義務違反にして、賃借人の責めに帰すべき事由により、毀損・汚損した借用物の損害賠償債務額を合計し減価償却の残存価値等を考慮した結果、賃借人の負担金額は金 46,541円 (消費税込) と査定します。

	項目	数量	単位	単価	工事金額	請求額		査定額	
						負担割合	金額	負担割合	金額
①	クリーニング	1	式		47,000	100%	47,000	50%	23,500
②	畳表替	6	帖	6,000	36,000	100%	36,000	0%	0
③	襖表貼替	6	枚	3,500	21,000	100%	21,000		
		1	枚	3,500				100%	3,500
④	壁クロス貼替	60.8	m ²	1,400	85,120	100%	85,120		
		20	m ²	1,400				52.5%	14,700
		6	m ²	1,400				31.3%	2,625
⑤	クロス部分洗淨	1	式		7,000	100%	7,000	0%	0
⑥	洋室出窓補修	1	式		15,000	100%	15,000	0%	0
⑦	和室サッシ調整	1	式		1,500		0	0%	0
⑧	手元灯ヒモ交換	1	式		500		0	0%	0
⑨	クロゼット修理	1	式		7,000		0	0%	0
	合計				220,120		211,120		44,325
	消費税				11,006		10,556		2,216
	総合計				231,126		221,676		46,541

① クリーニング

重要事項説明書(19)に記載の「室内クリーニング・畳表替え・襖の張替は賃借人負担とし」との特約に基づく請求と解します。しかし、当該物件は賃貸借契約書及び登記簿謄本から旧住宅金融公庫融資物件であることが明らかです。旧住宅金融公庫融資物件では、賃

料以外に借主に加重の負担を強いることは禁じられています（住宅金融公庫法第 35 条、使用細則 10 条）。従って、重要事項説明書の特約は住宅金融公庫法に反し、無効と考えます。

賃貸借契約書にはこの特約の記載が見られず、第 15 条にて「・・・室内クリーニング費用を支払うものとする。但し、自然損耗を除く。」としています。本契約書は公庫法に準じ、クリーニングに関しても「自然損耗を除く」ことを意味するものであると考えます。

つまり、借主は「通常の清掃」以上の清掃代の負担義務はないものと考えます。

クリーニングに関し、国交省「ガイドライン」は、「通常の清掃」としてゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回りの清掃、換気扇、レンジフードの油落としをあげています。借主はこれら「通常の清掃」をしておれば、清掃代の負担の義務はないものと言えますが、問題は程度問題です。「通常の清掃」の判断は、綺麗、汚いの話であり、それは個人の主観によるものであり、また貸主・借主の立場によっても考え方は異なります。

当会では、診断士の目視により「汚損度」を判定し、負担割合を決定していますが、本件内検は退去後一ヶ月経過しており判定できません。従って、折半が妥当と判断します。

② 畳表替

重要事項説明書(19)の特約に基づく請求と解しますが、①にて述べましたようにこの特約は無効と考えられます。畳 6 帖に過失損耗は見られませんでした。負担の義務はないものと査定します。

③ 襖貼替

畳表同様、重要事項説明書に基づく請求と解しますが、特約は無効です。

但し、押入れ襖 1 本、下部に過失と思われる 5 センチ大の破れが見られました。当該一本に対し賠償責任が発生します。

襖紙の場合は、負担対象単位は一枚単位になり、安価なことから経過年数を考慮するのはそぐわず実費負担とされています。

④ 壁クロス貼替

リビング左側壁（約 10 m²）、同収納室外壁（約 4 m²）、キッチン流し台側壁（約 6 m²）、及び玄関側壁（約 6 m²）に過失と思われる損耗を確認しました。

クロスの場合、過失損耗箇所を含む面単位の貼替もやむを得ないとされていますが、当該クロスの経過年数を考慮し、借主は残存価値分を負担すれば義務を果たすとされています。残存価値は、貸主は年間 15%の割合で減価償却をしているものと見なし算出し、6 年以上経過したものは一律 10%とされています。

上記した負担対象部位の内、リビング(負担対象 10 m²+4 m²)及びキッチン(6 m²)の壁(合計 20 m²)は入居時に貼替えられたものと思えます。従ってこれら箇所のクロスについて

は、経過年数は入居期間と同じ3年2カ月。残存価値つまり借主の負担割合は52.5%と査定します（ $100\% - (15\% \times 3年 + 15\% \times 2/12年) = 52.5\%$ ）。

玄関側壁（約6㎡）については、入居時に貼替たと思える箇所（残存価値52.5%）と6年以上経過していると思える箇所（残存価値10%）が混在していました。従って当該部位については平均値である31.25%（ $(52.5\% + 10\%) \times 1/2 = 31.25\%$ ）にて負担するのが妥当と判断します。

⑤ クロス部分洗浄

過失と思えるような目立った汚損は見られませんでした。通常の使用による損耗の範囲内であり借主には負担の義務はないものと考えます。

⑥ 洋室出窓補修

出窓の台に擦り傷が見られましたが、入居時からあったものとのことですので負担の義務はございません。借主負担とするには反証が必要です。

⑦ 和室サッシ調整

⑧ 手元灯ヒモ交換

⑨ クロゼット修理

これらについては借主に過失はなく、見積書通り負担の義務はないものと判断します。

3. 原状回復費用の考え方

A. 原状回復費用を損害賠償としてとらえる

賃借人が負う原状回復とは、目的物件から搬入物、設置物を収去し、目的物件からとらずし、又は移動したものを元に戻し、目的物件を通常の生活を行っていた場合このようになっていたであろうという状態に復することとされています。

「判例」においても、「通常の使用」をしていれば賃借人には原状回復義務は発生しないとされています。賃借人の負担は損害賠償債務が発生するかどうか、つまり不法行為をおかしたか否かで決まります。民法第400条では、他人のものを借りている場合、借主は「善良な管理者の注意を持って保存しなければならない」としています。

この注意義務（「善管注意義務」）に違反した場合において損害賠償債務が発生することになります。

『通常の使用』をしている事が不法行為にはあたりません。当然それによる損耗・劣化は損害賠償債務の対象ではありません。当然ながら使用していれば壁も畳も汚れます。床も汚れます。ペンキも剥げてきます。経年損耗は避けられません。これらすべて

(禁止事項)

1. 喫煙、火気、火災の原因となる物品その他の危険物の持込。
2. 重量の大きな物(ピアノ・大型家具等)の持込。
3. 騒音(音楽・楽器演奏・音響機器等を含む)、悪臭の発生。
4. 犬猫等の動物の飼育。
5. 階下、廊下、通路等共同の部分を利用すること。
6. 下水道、排水溝等共同施設へ支障をきたす行為。
7. 看板、ポスター、広告、標識の設置、張付又は記入。
8. その他敷地を汚損する行為、公衆目撃に反する行為。(同居人、訪問者等の関係者を含む)
9. そのほかあらかじめ甲の書面による承諾を得なければ本物件に対する改造、模様替え、その他の現状を変更する行為をしてはならない。

第11条 (修繕)

- 本物件の土台、柱、外壁、屋根、階段等の建物本体部分の修繕については甲の負担とし、次の各号に掲げる修繕については、乙の負担とする。(火災・地震を除く)
1. 窓の張替、窓の表替え、床張替え、内装の塗装、クロス張り替え、設備器具の備品交換等日常生活により生じた修繕。
 2. 排水設備、浄化槽、トイレ、シャワーの故障について入居者、並びに同居人の使用が原因があるとき。
 3. 前号の他、乙の故意、過失により生じた修繕。

第12条 (損害賠償)

1. 乙が同居人、訪問者(含む)から故意又は過失により本物件、本建物、設備諸造作等に損害を生じた場合は、乙はそれらに因り生じた損害の全部を自ら甲に賠償しなければならない。
2. 第10条各号の修繕する行為による損害については同条とする。
3. 天災・地震、火災、その他甲の責に帰すべきでない事由に基き、事故により生じた乙の損害については、甲は一切損害の責を負わない。(過失を含む)
4. 外部からの物体の飛来、衝突等による修繕の破損及び設備目的により生じた破損については乙の負担とする。

第13条 (期間内解約)

1. 賃貸借期間内において、当事者が本契約を解約する場合は、甲より2ヵ月前、乙は1ヵ月前の各自書面によりそれぞれ相手方に対し書面をして本契約の解約を申し入れるものとする。但し、乙の申し入れた日の解約日より1ヵ月以上満ちない場合は、1ヵ月以上の日分の賃料、共益費、管理料を支払う事により即時解約することができる。
2. 本条1号の場合、本契約の解約日は終了するものとする。但し、乙が本契約の解約の申し入れ後乙の都合により解約日前に本物件を甲に明渡ししたときは、明渡しと同時に本契約は終了する。
3. 本条第1号の規定による解約の申し入れは即時解約を含め、甲の書面によるものとし、甲乙当事者が受けた日をもって確定する。又、解約日の変更は甲乙当事者書面による承諾を得て取消することができる。

第14条 (甲の契約解除権)

- 乙が下記各号の1に該当する場合は、甲は乙に対する催告の上、本契約を解除し、又は本契約の変更を拒絶することができる。
1. 乙が借料を一度滞り、仮処分・強制執行を受けたとき。
 2. 乙が法人としての整理・破産、民事再生、解散、成年後見人・被保佐人・被補助人の中と成てを、又はその申し立てを受けたとき。
 3. 1ヵ月以上の無断長期不在により借借債の行使を継続する意思がないと認められるとき。
 4. 乙が借料前払の本契約上の借借債の支払いを1ヵ月以上怠った場合、甲はその後1ヵ月間を督促期間として乙に対し督促を行う。万一督促期間内に借借債の支払いが無き場合、甲は即時本契約を解除、契約更新の拒絶、本物件の明渡しを求めることができる。
 5. 借料の支払いを怠れば延滞し、その遅延が本契約における甲、乙間の信頼関係を害する甲が判断したとき。
 6. 乙がその身分その他居住人等を誘って本契約が締結されたとき。
 7. 乙又はその家族若しくは同居人が逮捕、拘留等で身柄の拘束を受けたとき、あるいは乙又はその家族若しくは同居人が暴力団員若しくは準構成員、又はこれらの者を収容施設として居入ったとき、甲は直ちに本契約を解除することができる。
 8. 乙が本契約又はこれに関連する使用規則、禁止事項等、各条各号に定めた事項に違反したとき。

第15条 (原状回復及び明渡し)

1. 賃貸借期間の満了、解約の申し入れ、合意解約又は契約解除により、本契約が終了した場合は、経年以外の部分で乙の責に帰する借借・破損に關し乙の費用をもって原状回復の処置をとり、本物件を明渡しするものとする。
2. 本条1号の場合において、乙が本物件の明渡しを直ちに完了しないときは、甲は乙の負担においてこれを原状に回復し、乙が設置した物品等があるときは、甲はこれを乙の費用で搬出して他の場所に保管することができる。この場合、搬出が完了した日を乙が本物件の明渡しを完了したものとす。
3. 本条1号により保管中の物品等を、明渡し後1ヵ月を経過しても乙が引取らなかつた場合、甲はこれを任意に処分することと乙は同意した。
4. 乙は本物件の明渡し時の借借破損の修理及びシャワー・トイレ等の費用を支払うものとする。但し、自然消耗によるものを除く。原状回復工事については、原則として甲指定の業者に依頼し、行うものとする。
5. 本契約終了により乙が甲に対し本物件を明渡す場合、乙は移転料、立退料、損害賠償その他の権利等名目の如何を問わず甲に対し金銭その他の請求をしないものとする。

第16条 (明渡し遅延による損害賠償)

乙が明渡しを遅延した場合、乙、甲に対し本契約が解除された日(又は消滅した日の翌日)から明渡し完了までの間の賃料、共益費等の合計額に法定利息を加えた金額を賠償し、且つそれに對甲が既に損害を賠償するものとする。

第17条 (鍵の紛失)

乙は契約時に領する鍵について、万が一紛失した場合には、交換代金を負担するものとする。

第18条 (甲の立入権)

- 甲は下記の場合、本物件内に立ち入り、適當な処置をすることができる。
1. 乙が甲にあらかじめ通知することなく本物件を長期期間不在にしたとき。
 2. 乙が賃料等1ヵ月以上滞りしたとき。
 3. 緊急修繕を要する時。
 4. 法令に基づき官公署が立入を求めたとき。
 5. 正当なる理由なく室内設備機器の点検立ち回りを拒んだとき。

第19条 (住宅の調査)

乙は、甲が住宅の管理に必要と思われるときは、これに協力しなければならない。

第20条 (連帯保証人)

1. 連帯保証人は、賃料の支払等、本契約に基づいて乙の一切の債務について保証し、乙と連帯して履行の責を負うものとする。(法定更新を含む)

2. 本物件明渡しを遅延し、本物件に損害を生じさせた場合は、賠償するものとする。
3. 本契約が更新された場合、その際も甲は、連帯保証人が定めたとき、又は借料を認めないときは、乙は改めて連帯保証人は直ちに甲の請求に応ずる義務を有する。

第21条 (承諾の方法)

本契約に関する甲の承諾はすべて書面に

第22条 (規定外事項及び疑義)

本契約に定めのない事項については甲乙契約に関する紛争については、甲の居住地域連帯保証人は同意した。

第23条 (甲の代理人)

甲は本物件の維持、管理、その他一切を委託し、乙はこれを承諾した。

第24条 (特約条項)

本物件の入居および退去に伴う引越の際に、ご利用下さいます様お願い致します。

本契約の締結の証として本書を

平成 年

甲(貸借人)	〒	東京千代田株式会社
	住 所	
丙(甲の代理人)	氏 名	東京千代田株式会社
	氏 名	代表取締役
乙(賃借人)	〒	東京千代田区若木町5丁目6番10号
	住 所	
概 要	氏 名	東京千代田株式会社
	氏 名	代表取締役
居 住 人 員	氏 名	東京千代田区若木町5丁目6番10号
	氏 名	代表取締役
連 帯 保 証 人	氏 名	東京千代田区若木町5丁目6番10号
	氏 名	代表取締役
乙連の緊急時先	氏 名	東京千代田区若木町5丁目6番10号
	現住所	東京千代田区若木町5丁目6番10号
仲 介 人	取扱店	東京千代田区若木町5丁目6番10号
	取扱店	東京千代田区若木町5丁目6番10号

〈重要事項説明書の一部〉

(18. 敷金等の精算に関する事項)

① 敷金は貸主が預かり利息は付さないものとする。
② 貸主は原則として敷金を契約終了(明け渡し)後1ヵ月以内に借主に返金する。
③ 貸主は敷金を借主の賃借関係上一切の債務に充当することができる。
④ 敷金は第三者に譲渡または担保に供してはならない。
⑤ 解約時における敷金の原状回復費用の取扱いについてはガイドラインでは、敷金精算に当たっての原状回復を、「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・毀損を復旧すること」と定義されている。 * ただし、当該契約における特約として、「室内クリーニング・畳替え・襖の張替えは賃借人負担とし、他については賃借人の故意、過失、善管注意義務違反、その他通常使用を超える使用による損耗・毀損は賃借人の負担となります。

(19. 分譲マンション等の複数所有者および規約関係が複雑な共同住宅を管理している委託先)

区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約…… 無
管理者氏名 :
住所及び連絡先:

(20. その他の特約事項)

※新築物件及び現入居中の物件は、工事や検査の関係上、入居日が変更になる場合があります。
※新築物件は、申込み時の部屋番号の表記が変更になる場合があります。
※鍵交換に関しては、新たな賃借人の負担にて交換するものとします。 (18,900 円)
※期間内解約は1ヶ月前となり、予告日より1ヶ月に満たない場合は、1ヶ月分のお支払い(賃料・共益費・駐車場)にて即時に解約が出来ます。

(21. 供託所等に関する説明)

[同法第三五条の二]

宅地建物取引業保証協会の名称及び住所	弊社は宅地建物取引業保証協会に加盟しておりません
所属地方本部の名称及び住所	
営業保証金の供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1番15号

平成20年 1 月 4 日

※ 本件の重要事項につき宅地建物取引主任者より十分説明を受けました。

※ 本件の内容を十分に理解した上でこの書類を受領します。

尚、契約成立時には仲介手数料として賃料の 1.05ヶ月分を支払うことを承諾しました。

【備考】メンテナンス・車庫証明書の発行(別途事務手数料¥4,000円)・退室連絡は、株式会社アレップス 千葉営業所 (043-266-8470) で受付けております。

《 借主承諾欄 》

住所

埼玉県秩父市加瀬

氏名

[Redacted Name]



(賃借人の選定及び家賃)

- 第三十五条 第十七条第一項の規定による貸付けを受けた者で同項第三号の規定に該当するものは、当該貸付金に係る住宅を同号イ又はロに掲げる者に対し、賃借人の資格、賃借人の選定方法その他賃貸の条件に関し主務省令で定める基準に従い、賃貸しなければならない。
- 2 第十七条第一項の規定による貸付けを受けた者で同項第三号の規定に該当するものは、住宅の建設に必要な費用、利息、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、公課その他必要な費用を参酌して主務大臣が定める額を超えて、当該貸付金に係る住宅の家賃の額を契約し、又は受領することができない。
- 3 前項の住宅の建設に必要な費用は、建築物価その他経済事情の著しい変動があつた場合として主務省令で定める基準に該当する場合には、当該変動後において当該住宅の建設に通常要すると認められる費用とする。
- 4 第十七条第五項から第七項まで、第十一項又は第十二項の規定による貸付けを受けた者が当該貸付金に係る住宅、災害復興住宅、地すべり等関連住宅又は合理的土地利用耐火建築物等内の住宅を賃貸するときは、賃借人の資格、賃借人の選定方法、家賃その他賃貸の条件に関し主務省令で定める基準に従つてしなければならない。

14.4.1. 蔵
S. 25.5. 蔵

住宅金融公庫法施行規則

賃貸条件の制限)

- 第十条 賃貸人は、毎月その月又は翌月分の家賃を受領すること及び家賃の三月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。
- 2 賃貸人は、前項の規定にかかわらず、公庫が主務大臣の承認を得て定める賃貸の条件によることができる。
- 3 賃貸人は、特別の事情がある場合においてやむを得ないときは、前二項の規定にかかわらず、主務大臣の承認を得て、賃貸の条件を別に定めることができる。

(賃貸条件)

第十条の二 特別賃貸人は、法第十七条第一項の規定による貸付けに係る住宅を賃貸する場合には、転借人の資格、転借人の選定方法、家賃その他転賃の条件に関し、第四条、前六条、次条及び第十一条の二の規定に準じて賃借人が当該住宅を転賃することを賃貸の条件としなければならない。

(家賃)

- 第十一条 法第三十五条第二項に規定する主務大臣が定める額は、一月につき、次に掲げる額を合計した額とする。
- 一 公庫の貸付金の貸付けの日から起算して十年を経過する日までの期間(以下「当初期間」という。)にあつては当該貸付金のうち住宅に係る貸付金に相当する額を法第二十一条第一項又は促進法第八条第二項に規定する当初期間の貸付金の利率及び貸付金の償還期間の最長期間により、当初期間後の期間にあつては当初期間経過後の当該貸付金のうち住宅に係る貸付金に

kajita

差出人: "██████████" <██████████@██████████.net.or.jp>
宛先: "kajita" <kajita@u08.itscom.net>
送信日時: 2011年8月7日 22:20
件名: Re: 前居住者退室時 精算書類 送付 (Re: 敷金バスターお問い合わせフォームより)
梶田様

██████████です。ご無沙汰しております。

先週8/1(月)、ようやく先方から無事お金が振り込まれました。

これまでいろいろとお世話になりました。
どうも有難うございました。

From: "kajita" <kajita@u08.itscom.net>
Sent: Tuesday, June 07, 2011 9:01 AM
To: "██████████" <██████████@██████████.net.or.jp>
Subject: Re: 前居住者退室時 精算書類 送付 (Re: 敷金バスターお問い合わせフォームより)

> 梶田様

>

> 事情了解しました。

> また進展がありましたらご連絡ください。

>

> 梶田。

> ----- Original Message -----

> From: "██████████" <██████████@██████████.net.or.jp>

> To: "kajita" <kajita@u08.itscom.net>

> Sent: Monday, June 06, 2011 11:32 PM

> Subject: Re: 前居住者退室時 精算書類 送付 (Re: 敷金バスターお問い合わせフォームより)

>

>

>> 梶田様

>>

>> ██████████田です。お世話になっております。

>>

>> 本日午前中、██████████氏より電話があり、

>> やっぱりこちらの主張をのむことになりました、と連絡がありました。

>>

>> お金が振り込まれるまでは、まだ予断は許しませんが、

>> まずは待つつもりでおります。

>>

>> 以上状況ご連絡致します。

26

補足資料)

通常損耗を借主負担とする特約が否定され、喫煙による軽度の汚れも通常損耗の範囲内とされた事例

事件番号：平成 18 年(レ)第 451 号

事件名： 敷金返還請求控訴事件

裁判所： 東京地方裁判所

判決日： 平成 19 年 1 月 26 日

(原審：東京簡裁、平成 18 年(小口)第 1120 号)

判決

控訴人 (貸主)

被控訴人 (借主)

主文

1. 本件控訴を棄却する。
2. 控訴費用は、控訴人の負担とする。

事実及び理由

第 1 控訴の主旨

1. 原判決を取り消す。
2. 被控訴人の請求を棄却する。
3. 訴訟費用は 1, 2 審とも被控訴人の負担とする。

第 2 事案の概要

本件は、被控訴人が控訴人に対して、被控訴人が控訴人との間で建物賃貸借契約の締結に際して授受した敷金 14 万 8000 円から、既に控訴人より返還を受けた 2 万 9980 円を控除した残金 11 万 8020 円の返還を求めたのに対し、控訴人が、被控訴人と控訴人との間には、目的建物について、被控訴人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる劣化又は価値の原状を意味する通常損耗を含めて、被控訴人の負担で上記賃貸借契約締結当時の原状に回復する旨の特約があるから、上記敷金から同特約に基づく原状回復費用 11 万 8020 円を控除すると被控訴人に返還すべき敷金残額は存しないと主張して争った事案である。

原審は、上記特約の成立を認めず、被控訴人の請求について、請求額からハウスクリーニング代 1 万 5000 円を控除した残金 10 万 3020 円の支払いを求める限度でこれを認容したため、控訴人がその敗訴部分を不服として控訴した。

1. 前提事実 (争いのない事実並びに括弧内に掲げた証拠及び弁論の前趣旨により認められる事実)

(1) 控訴人は、被控訴人に対し、平成 14 年 12 月 21 日、賃料月額 7 万 4000 円、敷金 14 万 8000 円、契約期間平成 15 年 1 月 11 日より平成 17 年 1 月 10 日との約定で東京都豊島区 x x x 町 x x x 所在の x x x マンション 402 号室 (以下「本件建物」という。) の賃貸借契約 (以下「本件賃貸借契約」という。) を締結して本件建物を引き渡し、被控訴人は、控訴人に対し、敷金として 14 万 8000 円を交付した。

(2) 被控訴人は、控訴人との間で、平成 18 年 1 月 21 日ころまでに、本件賃貸借契約を解約する旨合意し、控訴人に対し、同日、本件建物を明け渡した。

(3) 被控訴人は、控訴人に対し、本件賃貸借契約期間に基づく上記同日までの賃料全額を支払った。

(4) 本件賃貸借契約に係る契約書(甲 1)中には、原状回復義務等として、賃借人が本件建物を退去、明渡しをする際、各部のクリーニング・修繕・交換等、本件建物を賃借人の費用をもって原状回復するものとの約定があり(15 条 1 項本文)、床部分及びクロスに関しては、これを破損したり、線香やたばこの煙や、これらによるヤニ等で黄ばんだり変色した場合の修復費用を賃借人の負担とするとの約定(15 条 1 項①)、清掃に関しては、ジュータンのクリーニング等を汚れの度合い如何にかかわらず必ず賃借人の負担にて行うものとし、特に台所付近・風呂場・トイレ・床または室内及びドア・雨戸・網戸・壁・ガラス部分・ベランダなど全般にわたって清掃するものとするとの約定(15 条 1 項②)がある(甲 1)。

(5) また、控訴人は、本件賃貸借契約締結の際、被控訴人に対し、原状回復について、賃借人が本件建物を退去した後、その故意又は過失により汚した壁、床、天井、建具等一式については修復にかかる費用を敷金より控除するとの記載及び賃借人は入居期間にかかわらずクリーニング費用を負担するとの記載のある「入居のしおり」(乙 2)を交付した(乙 2)。

(6) 控訴人は、被控訴人に対し、本件建物の明渡しを受ける際、汚れの多少にかかわらず、本件建物の全体のクリーニングをし、その他は本件賃貸借契約に係る契約書の原状回復に関する取り決めに基づいて行うとの記載のある「退去時の注意事項」(乙 3)を送付し、被控訴人は、控訴人に対し、その旨を確認し承諾したとの記載のある「明渡し通知書」(乙 4)を返送した(乙 3、乙 4)。

2. 争点

(1) 本件賃貸借契約における原状回復特約の成否

ア 控訴人の主張

(ア) 被控訴人は、控訴人との間で、本件賃貸借契約の締結の際、前提事実(4)及び(5)のとおり、被控訴人が本件建物を明け渡す際に被控訴人の費用をもって本件建物の原状回復をするとの合意をした(以下「本件原状回復特約」という。)。これらの合意は、本件賃貸借契約に係る契約書(甲 1)や入居のしおり(乙 2)に明記され、退去時の注意事項(乙 4)にも記載されていて、被控訴人の十分認識していた。

(イ) また、被控訴人が本件建物を明け渡した当時、本件建物の壁のクロス等にはたばこのヤニ汚れがあったが、これは、被控訴人の友人が 1 週間に 1 日程度本件建物内において喫煙したことによるものであり、被控訴人の故意又は過失による汚損である。

(ウ) したがって、本件賃貸借契約に係る敷金からは、原状回復費用として①タバコの汚れによるクロス張替え費用(台所天井 7000 円、台所壁 2 万 2400 円、洋室天井 1 万 1200 円、洋室壁 3 万 9200 円)、②床フローリングのワックス掛け費用(2600 円)、③ハウスクリーニング費用(3 万円)の合計 11 万 2400 円に消費税相当額 5620 円を加えた 11 万 8020 円が控除される。

イ 被控訴人の主張

(ア) 被控訴人は、控訴人から、前提事実(4)及び(5)の約定及び記載内容について十分理解していなかったから、上記約定及び記載内容の合意は成立していない。

また、賃借人に経年変化及び通常の使用による損耗等について原状回復義務を超えた義務を課す特約が

有効となるためには、特約の必要性に加え暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、賃借が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕などの義務を負うことについて認識していること及び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が、本件賃貸借契約において、上記要件は満たされておらず、上記のような特約は成立していない。

(イ) なお、本件建物の壁のクロス等にたばこのヤニ汚れがあったとしても、通常損耗の範囲を超えるものではない。

(2) 本件原状回復特約は消費者契約法第10条に該当するか

ア 被控訴人の主張

仮に本件原状回復特約が成立していたとしても、消費者契約法第10条に該当し無効である。

イ 控訴人の主張

否認する。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1)(本件賃貸借契約における原状回復特約の成否)について

(1) 建物の賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質条当然に予定されているものである。そのため、建物の賃貸借においては、通常損耗により生ずる投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費は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って行われている。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、そえ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(以下「通常損耗補修特約」という。)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(最高裁平成17年12月16日)。

(2) 上記(1)について説示したところを前提に本件について見ると、本件原状回復特約における条項等は、前提事実(4)及び(5)のとおりであって、契約書(甲1)中には、賃借人が本件建物を明け渡す際、各部のクリーニングや修繕、交換等の費用を賃借人負担とすることや、床部分やクロスについては、破損しあるいはたばこのヤニ等で黄ばんだり変色した場合の修繕費用を賃借人負担とすることとの定めがある一方で、入居のしおり(乙2)の中には、故意または過失により汚した壁、床、天井等についての修復費用を敷金から控除するとの記載があるが、前者によっては、賃借人の故意又は過失によらず、社会通念上通常の使用をした結果生じた損耗等に係る修繕費用をも賃借人の負担とする旨の一義的に明白な定めがなされているとはいえないし、後者はむしろ賃借人の故意又は過失によらない損耗等に係る賃借人の費用負担を否定しているといえるから、結局のところ、これらの定めによっては、通常損耗補修特約が具体的に明記されているものとはとても認められない。

また、前提条件(6)のとおり、退去時の注意事項(乙3)中には、被控訴人は、契約書(甲1)の定め

に従った原状回復義務を負うとの記載があるにとどまるから、退去時において、控訴人と被控訴人との間に通常損耗の補修についても被控訴人の負担する旨の新たな合意が成立したとも認められない。また、控訴人と被控訴人の間で、本件賃貸借契約を締結するに際し、控訴人が本件建物に係る通常損耗についての原状回復義務を被控訴人が負うとの明確な説明を行い、被控訴人がその内容を認識した上で、これを合意の内容としたとの事実を認めるに足りる証拠もない。

したがって、上記特約が成立したとの事實は認められない。

(3) そして、本件建物の床、壁、天井などに、被控訴人の故意又は過失によるなど、通常損耗の範囲を超えた損耗があったとの事実を認めるに足りる証拠はない。

なお、壁や天井のクロスにたばこのヤニによる汚損があったとしても証拠(甲8)及び弁論の全趣旨によれば、これは週に一度くらいの頻度で被控訴人の友人が本件建物内で喫煙していたことによるものであることが認められるところ、本件建物内における喫煙が禁止されていたとの事情がない本件において、本件建物の壁や天井のクロスに生じたという上記汚損が通常損耗の範囲を超えるものであったとは認めに足りない。

(4) 以上の次第で、原審判示の金額を超えて、被控訴人が負担すべき回復費用が存在するとの事實は認めに足りない。

2. 結論

よって、控訴人の敗訴部分について被控訴人の請求を認容した原判決は結論において相当であって、控訴人の本件控訴は理由がないからこれを棄却することとし、控訴費用の負担につき民法61条、67条1項本文をそれぞれ適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第43部
裁判長裁判官 松井 英隆
裁判官 阿部 雅彦
裁判官 大倉 靖正

追記：

本件は、その後東京高裁に上告されたが平成20年4月、棄却、原審通り確定した。