

建物賃貸借の退去・更新時におけるトラブル



虎門中央法律事務所（商工研相談業務委嘱先） 弁護士 浜本 匠

超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」として

Q

住宅として使用していた建物の契約終了に伴い、家主から原状回復について細かく指摘をされ、その費用を求められています。どう対処したらよいでしょうか。

A

建物賃貸借契約に際しての1. 原状回復、2. 敷引特約、3. 更新料については、ここ約10年の間に、最高裁判所が重要な判例を次々と示しました。

1. 原状回復のトラブル

建物賃貸借契約において、明け渡し時のカーペット取り替え、クロス張り替え、ハウスクリーニング等の費用を賃借人に負担させ、その結果、それら費用を差し引いたわずかな敷金しか返還されないトラブルがあります。原状回復をめぐるトラブルに

ついては、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(http://www.mlit.go.jp/jitakukentiku/house/jitakukentiku_house_tk3_000020.html)（以下、ガイドラインという）が参考になります。

建物の損耗等のうち、年数の経過や自然現象により品質・性能が劣化、低下するもの（経年変化、自然損耗）および賃借人の通常の使用により生ずるキズ・汚損等（通常損耗）による建物価値の減少は、賃借人に責任があるとはいえません。そこで、ガイドラインでは、賃借人の原状回復義務について、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確認にし、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を

超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」として

この考え方は裁判で確立されていますし（最高裁判所平成17年12月16日判決『判例タイムズ1200号』127頁）、現在、国会で審議されている改正民法案では明文化されることが予定されています。

それでも、建物賃貸借契約書には、「自然損耗を含み原状に回復しなければならぬ」、「賃料には、原状回復費用は含まれない」などと自然損耗・通常損耗の回復費用を賃借人の負担とする条項が規定されているケースも少なくありません。これについて、前掲の最高裁判決は、

「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ことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約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、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である」と判示しました。

個々の特約が有効か無効かについては、物件の状況、取引の経緯、目的、その他の状況等を総合的に考慮して判断されます。ガイドラインには過去の裁判例も掲載されています。

2. 敷引特約のトラブル

退去時等に敷金から一定割合を控除して返却することを契約時に定める「敷引特約」は、関西地方において広く設定されています。

居住用建物の賃貸借契約の敷

引特約については、消費者契約法10条により無効ではないかという問題があります。

この点について、最高裁判所平成23年3月24日判決（『判例タイムズ1356号』81頁）は、敷引金が賃料の2倍弱（3・5倍強）で、かつ賃貸借契約が更新される場合に、1カ月分の賃料相当額の更新料の支払義務を負うほかには礼金等の一時金を支払う義務を負っていない事案において、

「消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想

定される額、賃料の額、礼金等

他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である借入人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となる」との基準を定立した上で、本件では「敷引金の額が高額に過ぎると評価することはできず、本件特約が消費者契約法10条により無効であるということではできない」

と判示しました。

現在の建物賃貸借契約における敷引特約の多くは賃料の概ね3倍程度に収まっていますから、この最高裁判決によれば、敷引特約の多くは有効と判断される可能性が高いと考えられます。

3. 更新料特約のトラブル

更新料とは、建物賃貸借契約の更新時に賃料の1〜2カ月分程度の金員を借入人が借入人に支払うもので、関東と京都・滋賀を中心に設定されています。

居住用建物の賃貸借契約の更新料特約については、消費者契約法10条により無効ではないか

という問題があります。

この点について、最高裁判所平成23年7月15日判決（『判例時報2135号』38頁）では、

「更新料が、一般に、賃料の補充ないし前払い、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有する」とした上で、「賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条という『民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの』には当たらない」

として、更新期間1年、月額賃料の2カ月分余りの更新料特約を有効と判示しました。

現在、付けられている建物賃貸借契約における更新料特約の多くは更新期間1年以上かつ月額賃料の2カ月分以内に収まっていますから、この最高裁判決によれば、更新料特約の多くは有効と判断される可能性が高いと考えられます。

表① 借入人負担にならないと考えられる例

グレードアップの要素があるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・畳の表替え、裏返し ・フローリングのワックスがけ ・網戸の張り替え ・借入人が通常の清掃をしている場合の全体のハウスクリーニング ・エアコンの内部洗浄 ・台所、トイレ等の消毒など
自然損耗、通常損耗によるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・日照等による畳、クロス等の変色 ・家具の設置による凹み、設置跡 ・冷蔵庫等の設置による壁の電気ヤケ ・ポスター・カレンダー等の跡、画びょうの穴 ・エアコン設置によるビス穴、跡 ・自然災害によるガラス破損等の損傷 ・網入りガラスのひび割れなど
経年変化、その他によるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数経過による設備の故障 ・耐用年数経過による浴槽のひび割れ ・鍵の取り替え（破損、紛失がない場合）など

表② 借入人負担になると考えられる例

善管注意義務違反によるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・飲物をこぼしたことによるシミ、カビ ・窓の閉め忘れなどの不注意により生じた畳、フローリング等の変色 ・家具の移動、引越し作業によるキズ、汚損 ・落書き、ペットによるキズ、汚損、におい ・クーラーからの水漏れ放置による壁の腐食 ・台所、換気扇等の油污れ ・風呂、トイレ、洗面台等の水あか、カビ ・鍵の紛失、破損 ・その他借入人の不注意による毀損、汚損など
不適切な管理、通常の使用を超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・タバコ等のヤニ、におい ・重量物設置の釘穴、ねじ穴 ・結露を放置したことによるカビの拡大など