

様

査 定 書

原状回復費用について
(NO. 230235)

物件住所： 東京都世田谷区北沢
物件名 902号室

平成24年5月8日

日本住宅性能検査協会認定
敷金診断士： 大谷昭二

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。

原状回復負担査定額

¥7,812円

内容点検実施月日 : 平成24年4月2日 時間 16:00~

同席者 : ████████ (賃借人)
: 佐藤 様 (██████)
:

入居時の状況 : 築年数不明 間取略号 2LDK 床面積 44.21㎡

1、 賃貸借契約書について

契約開始日 : 平成13年11月22日

賃貸借期間 : 平成13年11月22日

契約終了日 : 平成24年 4月 2日

賃料 : 180,000円

敷金 : 368,000円

賃貸期間 : 11年7ヶ月

今までの支払い家賃 : 25,020,000円

入居時における契約書の中で原状回復に関する条項は。

第17条(契約終了の場合の処理)及び第7条

- ①乙は貸室の明け渡し日迄に本契約条項貸状に基づき、これを原状回復の上、甲に返還しなければならない。

2. 原状回復工事見積書について

見積書日付け : 平成24年4月14日

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」及び「東京都賃貸住宅紛争防止条例・別名（東京ルール）」等の指導に基づき「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。

「判例」では、「通常の使用」をしていれば原状回復義務は発生しないとしています。この判例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。

この基礎となるのが民法400条、「債務者の善管注意義務」です。

この注意義務違反つまり債務不履行、所謂不法行為をおかしたとなると損害賠償債務が発生します。

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7,812円（消費税を含む）と査定します。

●国土交通省のガイドラインより「ガイドラインのポイント」

原状回復とは、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」と定義し、その費用は賃借人負担としました。そして、いわゆる経年劣化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるものとしました。

3. 具体的な説明

●特約の否認について（一般例）

(1) 民法の趣旨や一般常識、今までの判決例からすれば、自然損耗や通常使用に伴う損耗の回復費用は賃貸人が負担するという原則はすでに自明のものと言えます。したがって、それらの回復費用を賃借人負担とする原状回復費用特約は、民法の原則以上に賃借人の義務を加重するものであることは疑う余地がなく、消費者契約法10条のうち「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約であって」という要件は満たしています。

(2) そして、消費者契約法10条のもう一つの要件である「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」に関しては、①最終的な返還金額を賃借人側で予想できないだけでなく、返還金額の判断を賃貸人が決定できる仕組みになっていることもさることながら、②賃料以外に原状回復費用を徴収することが明らかに対価の二重取りであること、③そのような対価の二重取条項を、削除させる情報力・交渉力を賃借人は持ち得ないこと、等を併せ考えれば、要件をみたすことは明らかと言えます（敷金等に関するトラブルが異常に多

発している現状が、まさに消費者の利益を一方的に害していることを如実に示しているといえるでしょう。)

なお、事業者側からの予想される反論としては、私的自治論から「消費者には、契約をするかしないかを選択する自由があれば十分である。」との主張が考えられます。しかし、この主張は消費者契約法の趣旨に明らかに反します。すなわち、消費者は事業者に比べて、情報力・交渉力が劣っているため、契約内容に不当な損害賠償の額の予定条項や違約金条項、免責条項が紛れ込んでいても、それを修正・是正するだけの情報力・交渉力に欠けています。そのため、これまで消費者は、不当条項を含んだ契約を、まさに「契約をするかしないかを選択することしかできない」という二者択一の状況の下で押しつけられてきたのが実情です。このような二者択一の押しつけといった不均衡に対し、それを是正するため契約中の一条項の無効を正面から認めたのが消費者契約法なのですから、「契約をするかしないかを選択する自由があれば十分である。」などといった反論がされた場合、それは消費者契約法の趣旨を誤解あるいはないがしろにするものといわざるを得ません。

よって、見積内容について判例・ガイドラインに基づいての解釈は次の通りです。

項目	単位	数量	単価 (円)	工事費	貸主請求額		査定金額	
					負担割合	金額	負担割合	金額
洋室 壁クロス張替	m ²	26.5	1,350	35,775	100%	35,775	0%	0
天井 “	m ²	8	1,350	10,800	100%	10,800	0%	0
クローゼット 壁	m ²	12.0	1,350	16,200	100%	16,200	0%	0
DK 壁クロス	m ²	45.5	1,350	61,425	100%	61,425	0%	0
天井壁クロス	m ²	13.5	1,350	18,225	100%	18,225	0%	0
玄関廊下 壁クロス	m ²	19.5	1,350	16,325	100%	16,325	0%	0
廊下w・クローゼット壁	m ²	11.0	1,350	14,850	100%	14,850	0%	0
玄関W. 壁クロス	m ²	14.0	1,350	18,900	100%	18,900	0%	0
トイレ 壁クロス	m ²	8.5	1,350	11,475	100%	11,475	0%	0
洗面所 壁クロス	m ²	10.5	1,350	14,175	100%	14,175	0%	0
フローリング補修	箇所	4	7,000	28,000	3 箇所	21,000	1 箇所	7,000
カウンター補修	式	1	15,000	15,000	100%	15,000	0%	0
キッチン菊割れ交換	式	1	1,500	1,500	100%	1,500	0%	0
ルームクリーニング	式	1	50,000	50,000	100%	50,000	0%	0
諸経費				21,536				440
小計				344,186				7,440
消費税				17,209				372
合計				361,395				7,812

項目別詳細

《 具体的説明の前に 》

今回の事案では、契約書第17条1項による修復費用の請求と解しますが、賃借人が退去時に負担する具体的な金額について明確な記載はありませんので、賃借人が当然に全額負担するべきものではないと考えられます。

よって、原状回復の一般的な解釈を勘案し次のとおり査定しました。

2、 具体的な説明

- ① 平成24年4月2日での室内検査により、全部屋の天井・壁のクロスは、善管義務を十分に果たされており、非常に綺麗な状態でした。従い入居者が負担する根拠は一切ありません。
 - ・ 洋室・DK・玄関・廊下・トイレ・洗面所・

- ②フローリング
数箇所の傷跡はありますが、11年の歳月を考えれば、当然起こるであろう現象です。1部を除き、通常の損耗と査定します。

- ③カウンター補修
確かにこすり傷はありますが、これもフローリングと同じで、11年の歳月を考えれば、当然起こりうるカスリ傷です。通常損耗と査定します。

- ④キッチン菊割れ
11年使用での通常の損耗扱いです。

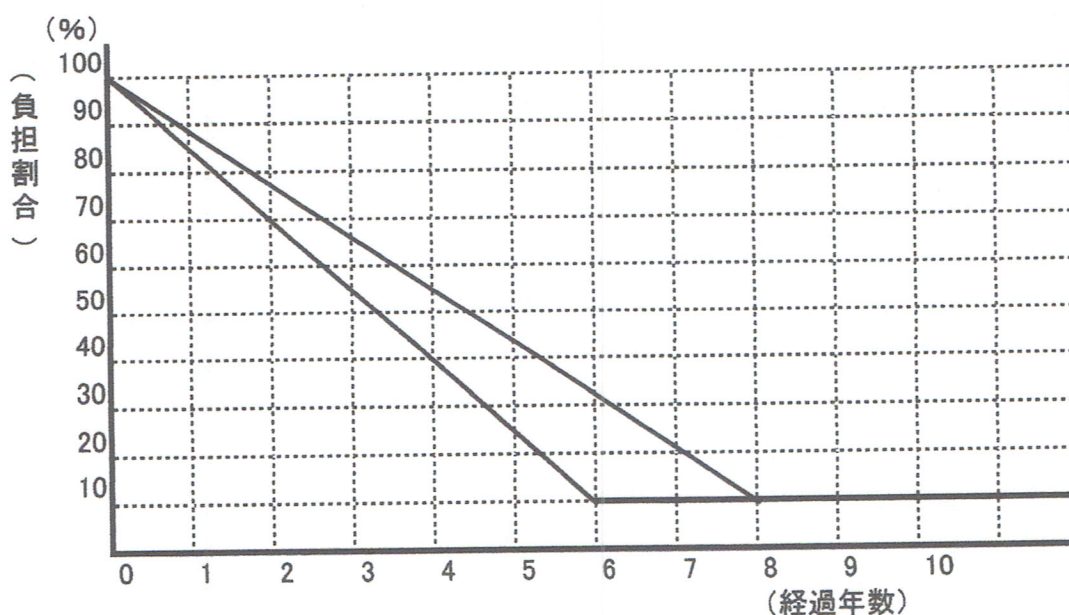
- ⑤ルームクリーニング
部屋の使用は、十分に善管義務を考慮に入れられ丁寧にお使いでした。清掃義務も果たされており、敢えて、入居者に根拠なく負担する合理的な根拠はないと査定します。

- ⑥諸経費
合理的な負担の根拠がなく、一部負担額に応じての負担と査定します。

<参考として>

※仮に契約書に原状回復工事の負担義務（特約）を記載されていても通常の使用による損耗、汚損を賃借人に負担させるには、その必要性和合理的な理由が必要であり、賃借人がその不利な義務を負う事を認識して、その特約による義務負担の意思表示をしている事が必要になると、判例・ガイドラインでは解されております。

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】



結論として、

「査定書」は民法の原則に立ち返り、公平・公正を旨とした唯一の判断基準である「損害賠償債務」の問題として捉え、それを基に債務の有無及び割合分担等を判断しました。

今回の事案は、入居者による毀損・破損による損害賠償債務を査定しますと賃借人の負担金額は 7,812円 となります。

結論として、11年7ヶ月の使用年数においても、経年損耗があるのは自然です。

「普通に使用」すること自体を敢えて不法行為とし損害賠償請求を行う根拠はありません。これら以上述べたことは判例により定着した考えかたです。

■最後に

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未然防止と迅速な解決のための方策として、平成23年8月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(改訂版)が国土交通省により公表されています。このガイドラインが司法の場において援用される度合いが高まっております。近時の裁判例では大阪高裁(平成18年5月23日判決)がこのガイドラインを援用されたことにより、退去時の通常損耗の判断基準がより明確となりました。また、消費者(賃借人)の権利保護を立法趣旨として掲げた、消費者契約法(平成13年4月1日施行)が制定され、契約の不当な条項の無効を主張する権利を消費者に認めております。これらにより、賃貸住宅業界においては、これまで常識とされてきた慣行の見直しが進められています。

CSR(企業の社会的責任)が問われている昨今です。「コンプライアンス」に対する認識とご理解により法令遵守され、どうか「ガイドライン」・判例などを理解され、それに沿った円満な解決をお願い申し上げます。

参考資料

参考1)

民法からみた原状回復義務

民法上の原状回復義務は、建物内の物件の収去義務であり、そのほかに故意・過失又は善管注意義務違反による損害賠償義務、修繕義務、不法行為責任が問題とされますが、通常使用に伴う汚損・損耗の修繕義務については賃借人の負担とする旨の根拠規定はありません。

原状回復義務に関する法律

	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→損害賠償義務)
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、 594、587, 616)	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)

参考2)

条項に対する有効性について検討し、判例をいくつか抜粋。

- 畳、襖、障子、クロス及びジュースタン等の張替費用について条項・特約に基づき支払いを求めた事案において「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・条項は、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」と判断している
(平成2年10月19日 名古屋地判 判例時報1375-117)

- また、原状に回復して明け渡さなければならないという条項・特約については「『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」としている(京都地裁第7民事部平成16年3月16日及び京都地裁第1民事部平成16年6月11日)。

- さらに、「明渡し後の室内建具、襖、壁紙等の破損、汚れは一切賃借人の負担において原状に回復する」という条項については「建物賃貸借契約に原状回復条項があるからといって、賃借人は建物賃貸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」としている。(平成7年8月8日 東京簡判)

- 同様な内容の判例で次のようなものがある。
 - ・平成8年3月19日 東京簡判
 - ・平成9年2月18日 川口簡判
 - ・平成9年6月10日 京都地判
 - ・平成9年7月2日 神奈川簡判
 - ・平成15年4月4日 福知山簡判

添付書類

国土交通省「ガイドライン」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、設置物を取り外し収去すること、又は移動したものを元に戻し復することとされています。

通常の生活を行うなかで発生する経年劣化・通常損耗以外の借主の故意・過失に基づく原状回復義務の目的物件の汚損、破損箇所を借主が貸主と負担割合を定め、約定の方法・最小施工単位で約定の業者に修繕工事を行うものと当協会では考えています。

「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しています。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。

これらはすべて家賃で償却されています。不動産鑑定評価基準より家賃構成要素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10条「消費者に一方向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。

例え、支払い家賃とは別に「通常使用」に伴う汚損・損耗についても入居者が原状回復義務を負う条項があり、いわゆる「特約」と呼ばれているものですが、その条項に基づいて壁・天井・床等の汚損につき入居者に原状回復を求める場合には、賃貸人はこの条項が有効に成立したことも立証（立証義務）しなければなりません。

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問題となります。
賃貸人にはその立証が必要です。

佐野簡裁 H17. 3. 25 判決：政府系の国民生活センターが発行する雑誌「国民生活」の記事より、特約無効の判決の内容が記載されています。(57～58 頁)

例えば、特約に「ハウスクリーニング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】と理解すべき項目と考えられます。(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)
つまり「あくまで一つの例に過ぎない」と解釈できます。

しかも最近の事例では原状回復費用特約自体を消費者の利益を一方的に害するものと認定し、消費者契約法第 10 条により無効とした判決が出されるに至りました。(京都地裁平成 16 年 3 月 16 日)

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。つまり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。

最高裁の見解から「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」と述べ、例外的に通常損耗の補修費用を借主に負担させる場合の基準を示しました。

これにより最高裁判決は、このような厳しい成立要件の下でのみ特約が認められ、現実的には通

常損耗を借主に負担させる不当な原状回復特約の排除を意図しています。

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ります。その割合は物品の経年変化・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と考えます。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します(設備機器は8年)。

D. 立証責任

民事裁判において、要件事実の立証責任という問題があります。

賃貸人が賃借人に対して退去時の原状回復工事費用の負担を求める場合には、

- ① 賃貸人と賃借人間に、工事費用の負担を求める法律上の請求原因又は契約上の合意があること
- ② 建物に汚損・損耗があること
- ③ 賃借人負担特約がない場合、建物の汚損・損傷が賃借人の故意・過失又は善管注意義務違反によるものであること

以上のことが賃貸人により証明されなければ、賃借人に対する請求は認められません。

これを「立証責任」といいます。

【汚損・毀損の立証責任】

例えば、柱のキズが賃借人の居住前からあったか否かについては、入居時の建物の状況を当事者で確認しておかないと証明が難しいことですが、証明ができなければ賃借人には修繕費用の負担責任はありません。

また、クロス等の汚損については、その汚損の状況は双方が現認し争いが無い場合でも、汚損が賃借人の故意・過失・善管注意義務違反によるか否かは、評価の問題もあって難しいところです。しかし、賃貸人が賃借人の責任だと主張する以上、賃貸人において、特約の存在又は、賃借人の故意・過失・善管注意義務違反により当該汚損が生じた旨立証しなければなりません。