

相談者（Aさん） 市民課で「市民何でも相談」を担当しています。三月から四月にかけては異動の時期でもあり、賃貸住宅の明渡し時の原状回復の相談が何件もありました。今日はその件を中心に教えていただきに参りました。

弁護士 具体的にどの様な相談がありましたか。
Aさん 何件もありましたが、共通しているのは賃貸借の終了時に、大家さんや管理業者から原状回復義務があるので敷金は返還できないし、それ以上の金額を請求されているということでした。もつとも、中には子どもさんが居間のクロスにクレヨンで落書きをしまし、大家さんからクロスの張替え代金を敷金から差し引くよう要求されたという事案もあり、これについてはやむを得ないのではないかと思っていました。

弁護士 今の事案のように借借人やその家族が故意又は過失によって建物を毀損したような場合は、敷金から修補代金を控除されてもやむを得ないでしょうね。
Aさん 落書きとかではなく、クロスが自然に色落ちしたような場合はどうでしょうか。
弁護士 自然な色落ちはいわゆる通常の使用によつて生ずる通常損耗であるとされています。こうした通常損耗分の原状回復の費

か「ハウスクリーニング代は退去時に借借人が負担する」などとされている場合はどうなるのでしょうか。

弁護士 その様な約定が契約書中に明記されている場合でも、それだけで借借人が費用負担をしなければならぬ訳ではありません。国土交通省のガイドラインについては前述したとおりであり、このような費用は本来賃料に含まれているという考えが基礎にあるのです。最高裁の平成17年12月16日判決は次のように述べています。「建物の賃貸借においては社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗にかかる投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払いを受けることにより行われている。」、「通常損耗の補修、清掃費用を賃借人の負担とする特約が認められるためには、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あるいは契約書中では明らかでなくとも、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」

Aさん 今の最高裁判所の判例によれば、賃

法律に強くなる！

連載【まちづくりの法律相談】

第25回

借家の原状回復義務

もともとの賃料に含まれており、それを賃貸借終了時に借借人に負担させることは相当でないと考えられています。国土交通省が発表した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によれば、いわゆる損耗事例を大きく次のA、Bに分け、Bについてだけ原状回復

義務があるとして修補代金を借借人に負担させるとしています。

A…借借人が通常の住まい方、使い方をしているも、発生すると考えられる損耗
 B…損耗が明らかに通常の使用等による結果
 とはいえないもの

Aさん 借借人がタバコをかなり吸うヘビースモーカーでそのためにクロスがヤニで汚れたような場合はどうでしょうか。

弁護士 クロスの汚れ具合で違ってくると思います。最近我が国でも分煙が進み、喫煙者にとつては住みづらい社会になりつつありますが、家の中で喫煙することは個人の自由です。借家は個人の居住空間ですので、タバコのヤニによる汚れの原状回復が当然に借借人の負担になるとは言えません。但しヘビースモーカーであつてクロスの汚れが通常では考えられない程度にまで達している場合は、借借人負担となる場合もあり得ます。もつとも最近では奥さんや子どもさんとの関係もあつて、家の中でタバコを吸えないホテル族と呼ばれているお父さん達も増えているようです。

Aさん 賃貸借契約書には初めから原状回復費用を借借人の負担として明記している場合も多いと思います。例えば「クロスの交換費用は借主が負担する」とか「畳表替え、襖・障子の張替え費用は借借人の負担とする」と



借借人が負担することになる場合はかなり限定されるように思うのですが。

弁護士 そうだと思えます。従来は畳の表替えや襖・障子の張替え、ハウスクリーニング等は住人が変わる場合に当然の事として行われ、その費用が借借人に転嫁されていたのですが、最高裁判所の判例によれば、それはできないことになってしまいます。元々上記のような行為は、次の借借人を確保するためという賃貸人側の事情によるということも、借借人への転嫁を否定する大きな根拠になっていると思います。

Aさん 例えばペットの飼育が可能とされて

いるマンションで、ペット消毒の特約がある場合はどの様に考えるべきですか。

弁護士 難しい問題ですね。ペット飼育が可能なマンションで、賃料が近隣より高い相場で設定されている場合には、ペット消毒もそもそも賃料に含まれていると考えることができるかもしれません。但し、ペットの場合には臭いの付着や衛生の問題がありますし、賃料を高め設定していない場合も多いようです。東京簡易裁判所平成14年9月27日の判決は、ペット消毒費用を借借人の負担とした特約を有効としました。

Aさん 消費者契約法に基づいて本件のような特約の効力を否定した裁判例があると耳にしたのですがいかがですか。

弁護士 消費者契約法10条は、消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する条項であつて、消費者の利益を一方的に害するものは無効である旨定めています。大阪高等裁判所平成16年12月17日判決は、この条文を適用して、通常損耗についてまで借借人の原状回復義務とした特約の効力を無効としています。

◎執筆者 佐藤 裕一（さとう ゆういち）

阿部・佐藤協同法律事務所 弁護士
 東北大学法科大学院教授 宮城県入事委員会委員