

特集 2

原状回復費用とガイドラインの考え方



村川 隆生 Murakawa Takao (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員

宅地建物取引士、一級建築士、マンション管理士(未登録)の資格を有する。住宅メーカー、不動産販売会社などを経て現職。業界団体主催の法定研修会、地方自治体の消費者セミナーなど、全国で講演活動を行う。著書に『分かりやすい! 不動産トラブル解決のポイント(賃貸編、売買編)』(住宅新報社)ほか。



原状回復トラブルの防止のために

賃借人が賃貸住宅を退去したときの原状回復をめぐるトラブルが多いことから、国土交通省は、トラブル防止の観点から「原状回復の費用負担のあり方」についての一般的な基準を「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」*¹(以下、ガイドライン)として公表しています。

敷金精算・原状回復トラブルの未然防止と早期解決のためには、賃貸人、賃借人、仲介業者、管理業者、リフォーム業者、各相談機関の相談担当者等、建賃貸借契約に関わるすべての人が、このガイドラインを正しく理解して適切に対応することが求められます。本稿では、賃借人の原状回復義務、費用負担について、ガイドラインの考え方を説明します。



賃借人の原状回復義務とは

ガイドラインは、賃借人の原状回復義務について、

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^{きそん}を復旧すること

として、賃借人の原状回復義務は、借りた当時

* 1 本ガイドラインは、1998年3月に公表され、その後、2004年2月に改訂、2011年8月に再改訂されています。
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/honbun2.pdf>
 また、書籍版は一般財団法人不動産適正取引推進機構のホームページで紹介しています。<http://www.retio.or.jp>

の状態に戻すものではないことを明確にしています。以下、賃貸人は貸主、賃借人は借主といたします。

1. 入居・退去時の物件状況確認

ガイドラインは、原状回復をめぐるトラブルの大きな原因として、入居・退去時の物件の確認が不十分であることを挙げ、確認リストを作成して、入居・退去時に貸主・借主立会いのうえで確認することを求めています。2011年8月改訂では、確認リストの項目に「交換年月」を追加しました。これは後述する借主の原状回復費用の負担割合算定の際の「経過年数の考え方」に欠かせない項目です。経過年数が明らかでないことでのトラブルを防止するために追加したものです。

■ 入居時にも立会い・確認を

どのような状態の建物または部屋を貸したのか、借りたのかを貸主・借主が立ち会って確認しておくことで、退去時に発見されたキズ・汚損等が入居前から存在していたものか、入居後に生じたものかを判断することができます。入居時の物件状況確認のための立会いは、原状回復トラブルを未然に防止するための大事な作業です。

■ 新築賃貸住宅の立会確認は不要？

新築のアパート、賃貸マンションであっても立会確認は必要です。新築建物ですから使用等による損耗は生じていませんが、施工ミスによる設置・取り付けの不具合、施工中についたキズ・汚れ等がないとはいえません。新築の場合

でも、借主は取り付けの不備やキズ等がないかを十分にチェックしておきます。借主は指摘をしていないキズ等は、新築であるがゆえに、入居中に生じさせたものと退去時に主張される可能性が高いことを注意しておく必要があります。

■ 立会いによる物件状況確認がないとき

物件状況確認のための立会いは、入居・退去時の2回実施が必要です。入居時と退去時それぞれの確認リストを照らし合わせることで、借主負担となる補修工事項目を確認することができます。ところが現実には、入居・退去時に立会い確認が行われないことも少なくありません(立会い確認をしなかった貸主や管理会社に対し、不当ということはできません)。もっとも、借主は、立会い確認がなかったとしても、これにより特段に不利益を被るということはありませんので、とりたてて心配する必要はありません。入居時に既にあったキズ等について、借主が原状回復義務を負うことはありませんので、退去時には、そのことを告げることで足りる。

しかし、貸主から入居時にはなかったはずだと補修費用を請求されて、トラブルになる可能性があります。そこで、立会い確認がないときは、借主だけでチェックして記録に残しておくといでしょう。入居時にあったキズ等を記録しておくことでトラブルの防止、解決に役立ちます。

■ チェックする項目

- ①壁・天井・床内装材のキズ、汚れの有無
- ②建具(玄関ドア、部屋のドア、ふすま等)のキズ、汚れ、取っ手の緩みの有無等
- ③網戸の破損等の有無
- ④設備(キッチン、洗面、浴槽、風呂釜、便器、エアコン等)の汚れ、キズ、不具合等の有無

*内装、設備の「交換年月」を貸主または管理会社に確認しておきます。

キズ・汚れ等、気づいた箇所は記録に残すとともに、日付入りの写真を撮り、記録書面に添付しておきます。写真はキズ等が確認できるように工夫して撮影しておきましょう。「交換年月」

は、電話ではなくメール等を利用しておくと、記録としてそのまま保存できるので便利です。

■ 貸主の「立証責任」

貸主が、退去時に発見されたキズ・汚れ等について、借主が入居中に発生させたものとして借主に補修費用を請求し、それに対し、借主が、そのキズ等は入居時に既にあったものだとして負担義務を否定した場合、借主が生じさせたキズ等による損害であることの「立証責任」は貸主にあります。

入居時の立会い確認をしていない場合、仮に借主が入居中につけたキズ等でも、借主に否定されると、貸主がこれを立証することは困難です。入居・退去時の立会い確認チェックは、貸主にとっても重要な作業といえることができます。

2. 借主に原状回復義務がある損耗等

建物の価値は、年数の経過や使用により品質・性能が劣化、低下し、減少します。

- 年数の経過や自然現象により品質・性能が劣化、低下するものを「経年変化」「自然損耗」
- 借主の通常の使用により生ずるキズ・汚損等を「通常使用による損耗」または「通常損耗」と呼んでいます。しかし、これらの「経年変化」「自然損耗」「通常損耗」による建物価値の減少は、借主に責任があるとはいえませんので、ガイドラインはこれらの損耗等について、借主は原状回復義務を負わないとしています。この考え方は、裁判上も確立されたもの(最高裁 平成17年12月16日判決他)であり、近い将来予定されている民法改正においては、法律の条文として明文化されることになっています。

また、貸主が次の住居者を確保するために行う化粧直し等のグレードアップの要素があるものも、借主には負担義務がないことを明確に示しています。

そうすると、借主に原状回復義務がある損耗等は、冒頭の定義のとおり、①借主の故意・過失、善管注意義務違反、および②借主の通常の使用を超えるような使用によるキズ・汚れ等ということになります。

借主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 ・借主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

借主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、引っ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、換気扇等の油汚れ ・風呂、トイレ、洗面台等の水あか、カビ ・鍵の紛失、破損 ・その他借主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

* なお、2011年のガイドライン再改訂版では、「イスによるフローリングのキズ」について、別表の「借主負担と考えられるもの」から削除されています(削除理由不明)が、借主には、傷がつかないように使用する注意義務(イスの下にじゅうたんを敷くなど)があると思われるので、キズを付けた場合は、従来通り、借主負担になると考えられます。

3. 補修費用の負担割合の決め方

借主が善管注意義務違反等により賃借建物にキズ等を生じさせたとき、借主は、補修費用を負担して原状回復させなければならない義務を負います。そうすると、クロスやカーペット等の内装材の張り替えや設備の取り替えが必要になった場合、借主は多額の補修費用を負担しなければならなくなってしまいます。

しかしながら、前述のように、経年変化、自然損耗、通常損耗による建物価値の減少分について、借主は負担する義務を負いません。これ

らによる価値の減少分は賃料で支払っています。つまり、内装材の張替費用、設備の取替費用の全額を借主の負担にしてしまうと、借主は、自然損耗等の分を二重に負担することになってしまい、貸主と借主の費用負担の配分について合理性を欠くことになります。

そこで、借主の負担は、経過年数による内装材や設備の自然損耗等の価値の減少分を考慮した「退去時の残存価値」を基準に算定することが適当であるとしています。

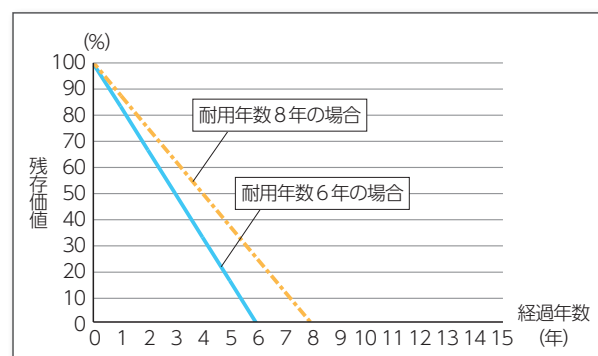


図 原状回復義務がある場合の設備等の経過年数と借主負担割合(定額法の場合)

内装・設備の経過年数による残存価値

● 内装仕上げ材

経過年数が長いほど借主の負担割合が小さくなり、最終残存価値は1円として、借主の負担を1円としています。

- ・クロス、カーペット、クッションフロア等の内装材は、6年で最終残存価値を1円とする。
- ・フローリングは、部分補修は経過年数を考慮せず、全体張替が必要な場合は、建物の耐用年数で最終残存価値を1円とする。

* フローリングの張り替えは金額が大きくなることから相談が多くあります。張り替えが必要となるのは、重い物を落とすなどで大きな凹みや深い傷がフローリング全体につき、部分補修が困難な場合であり、非常にまれなケースです。通常は、張り替えまでは必要なく、塗装工事(ひっかき傷等)や部分補修ですむと思われます。なお、畳表、ふすま紙、障子紙などは、消耗品であることから、経過年数は考慮しません。

● 設備機器

耐用年数経過時点で残存価値1円とします。

- ・耐用年数5年 - 流し台
- ・耐用年数6年 - エアコン、ストーブなど
- ・耐用年数8年 - 書棚、タンス等の家具

- 耐用年数15年 – 便器、洗面台等の給排水、衛生設備、金属製の器具
- 建物の耐用年数が適用されるもの
 - ユニットバス、浴槽など

* 建物の耐用年数 木造 – 22年、RC造*2 – 47年

4. 借主負担となる補修の対象範囲

借主が負担する補修工事の範囲は、可能な限り既存部分に限定し、工事が可能な最低限度を施工単位としています。

- 畳、障子、ふすまは原則1枚単位

例えば、ふすま2枚のうち1枚にキズを付けた場合、1枚だけ張り替えると見栄えが悪くなりますが、借主負担となるのは、あくまでもキズを付けた1枚分の張替費用です。見栄え等のための費用は、価値の維持・増大、グレードアップの要素があり、原状回復以上の利益を貸主が得ることになり、借主に負担させることは妥当ではないとしています。
- クロスは原則㎡単位ですが、キズを付けた一面分を負担することが合理的としています。また、喫煙等により居室全体にヤニによる変色、臭いの付着があるときは、居室全体としています。
- カーペット、クッションフロアは1部屋単位
- フローリングは原則㎡単位

なお、フローリング全体にわたる毀損により全体を張り替える場合は経過年数を考慮としています。前述の通り、全体張替が必要になることは、非常にまれなことです。

5. 原状回復特約と借主の負担義務

契約条件は、契約自由の原則により、契約当事者間で自由に定めることができます。当事者間の合意で定めた特約は、原則として「有効」ですので、たとえ借主に一方的に不利な原状回復特約であっても、借主は、契約に基づく原状回復義務を負うこととなります。

しかし、次の3つの要件を満たしていない特約は、裁判上で争われると、消費者契約法10条(信義則に反して消費者の利益を一方的に害

する条項は無効)等により「無効」と判断され、その効力を否定されることがあります。

■ 借主に特別の負担を課す特約の要件

- ①客観的、合理的理由が存在すること
- ②借主が義務を負うことを認識していること
- ③借主が義務負担の意思表示をしていること

個々の特約の「有効」「無効」について、裁判所は、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します。ガイドラインには過去の裁判例も多く掲載されていますので参考にしてみましょう。

6. 費用負担は「話し合い」で解決

貸主の主張する借主の原状回復費用と借主の主張が食い違う場合、貸主・借主は、相手方の主張をよく聞いたうえで、互いに譲歩し合って、借主が負担する補修費用額を決めます。「話し合い」は、解決に向けて妥協点を探すために行うものであることを肝に銘じておきましょう。管理会社は、「話し合い」による解決ができるように、互いの主張を調整する役割を担っています。その管理会社がトラブルを助長していると思われる事例がみられることは残念なことです。

7. 「話し合い」で解決できないときは

話し合いによる解決ができないときは、「調停」または「訴訟」により解決することになります。民事調停手続きは、簡易裁判所で簡単に行うことができますが、相手方が調停を拒否したときには、調停による解決はできません。訴訟は大変ですが、少額訴訟制度を活用すると、安い費用で、簡単に、迅速に解決することができます。弁護士等の法律の専門家に依頼しなくても自分で簡単に手続きができます。

借主が敷金の全部または一部を返してほしいときは「敷金返還請求訴訟」、貸主が補修費用を請求するときは「損害賠償請求訴訟」を提起します。少額訴訟制度については、最寄りの簡易裁判所、インターネット、書籍等で簡単に調べることができます。

*2 鉄筋コンクリート造