

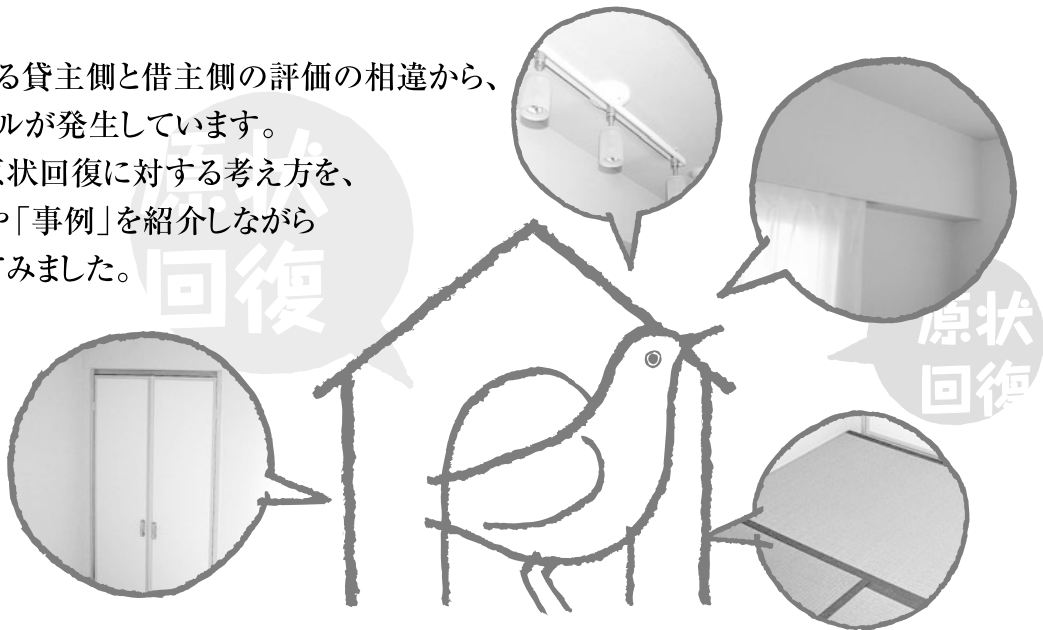
紙上 研修

第69号

原状回復についての基礎知識

弁護士 佐藤 貴美

「原状」に対する貸主側と借主側の評価の相違から、さまざまなトラブルが発生しています。そこで今回は原状回復に対する考え方を、「ガイドライン」や「事例」を紹介しながら改めて整理してみました。



I 原状回復をめぐるトラブルの背景

原状回復とは、借主が、賃貸借契約終了時に目的物件を原状に復して返還することであり、判例でも賃貸借契約上借主が負うべき一般的義務として認められています。

しかし、この「原状」の捕らえ方には、貸主側と借主側とでは大きな差が有ります。貸主側からすれば、「契約当初の状態に戻す」という発想が根本にあるでしょうし、借主側からすれば、賃貸というのは目的物件を使用するために賃料を払って借りているのだから、使用により生じるキズや汚れは織り込み済みのはずだという発想になります。

まさに、そのような当事者双方の「原状」に対する評価の相違から、この問題をめぐっては過去から多くのトラブルが生じています。

本稿では、原状回復をめぐる行政や司法の動きを紹介しつつ、改めて会員のみなさまに原状回復の基礎を確認いただくことを主眼とします。

II 原状回復をめぐるさまざまな動き

1 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(改定版)

(1) 原状回復ガイドラインとは

多発する退去時の原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、原状回復に係る一定の標準的な考え方をあらかじめ示し、契約の入り口段階で然るべき措置を採ることが望ましいという観点から、国は、平成10年に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「ガイドライン」といいます)を作成、公表しました。ガイドラインは、その後、平成16年2月に一部改訂されています。

(2) ガイドラインの性質

ガイドラインは、あくまでも居住用物件に係る「指針」であって、当事者に対し何ら法的拘束力を及ぼすものではありません。しかし、このガイドラインは、裁判例等を踏まえて作成されているものであることから、実際にトラブルが生じて裁判等になった場合には、このガイドラインの内容がきわめて有力な判断基準となっています。

したがって、無用な訴訟リスクを回避する等の観点からも、その内容を十分に理解し、実際の契約においてガイドラインとは異なる取り決めがなされる場合には、その差異につき、十分に説明できるようにしておく必要があります。

2 原状回復をめぐる裁判例の流れ

また、原状回復をめぐるのは、平成6年ごろから、敷金の返還請求という形で、主として簡易裁判所で争われ、多くの裁判例が蓄積されてきました。

さらに、原状回復をめぐるのは、平成16年頃から、借主側から

消費者契約法を活用してそもそも原状回復の特約自体が無効であると主張する動きがみられ、これをもとに大阪高裁で借主側の主張を認める判決が出されるなど、司法の場での争いがますます活発になってきています。

そのような中で、原状回復の内容や特約の有効性について、平成17年12月17日に最高裁判決が出されました。原状回復をめぐる争いは、最高裁判決を中心とした過去の裁判例の内容も十分に押さえておく必要があります。

Ⅲ 原状回復の基本的考え方

まずは、ガイドラインに即して、原状回復の基本的考え方を整理しておきましょう。

1 借主が原状回復しなければならないのは、どのような場合か(原状回復の要否の問題)

(1) ガイドラインによる原状回復の基準(その1)

借主の通常の使用に伴う損耗の復旧に要する費用は原則として貸主の負担である。借主の故意、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の復旧に要する費用は借主負担である

(2) 基本的考え方

賃貸借契約は、もともと借主が物件を使用することが前提にあり、通常の使用に従って使用した場合に生じるキズや汚れなどの損耗(通常損耗)は、原則として賃貸借契約上賃料の中に織り込み済みであって、賃料の中ですでに回収済みの通常損耗に係る補修費用を退去時に改めて請求することは、いわば費用の二重取りになってしまいます。

したがって、通常損耗の範囲については退去時の補修は貸主の負担で行うべきであり、借主が退去時に原状回復として行う義務があるのは、通常損耗を超えたもの、すなわち、「故意や過失、善管注意義務違反、通常の使用を超える使用方法などによってつけたキズや汚れの補修である」というのが、ガイドラインや判例の考え方になります。

(3) 具体的な判断

一般論は以上のとおりですが、実務では、この「通常損耗」なのかどうかの判断に苦慮されることが多いと思われます。

ガイドラインでは、具体例を挙げて何が通常損耗か、何がそれを超えるものかについての具体的な考え方も示されていますので、それを参考に検討することになります。

たとえば、ガイドラインでは、壁、天井(クロス)に係るタバコのヤニによる汚れについて、次のような考え方を示しています

(ア)喫煙自体は用法違反、善管注意義務違反に当たらず、クリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常損耗の範囲であり、原則貸主負担。

(イ)ただし通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは、通常損耗とはいえず、「借主がその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの」に該当し、借主の負担となる。

ここでは、「通常のクリーニングで除去できるか」がポイントとなります(リアルパートナー「紙上研修」第41号P3参照)。

2 借主が行うべき原状回復では、どの時点の価値が「原状」であるのか、すなわちどの時点の価値まで「回復」させる必要があるのか(原状回復の基準時の問題)

(1) ガイドラインによる原状回復の基準(その2)

経過年数・入居年数も勘案し、建物や設備等の減価償却資産であれば、経過年数が多いほど借主の負担割合も減少する。

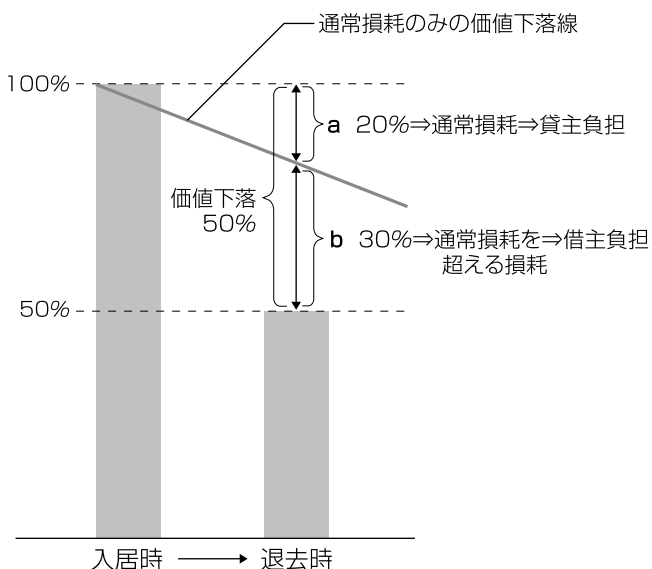
(2) 基本的考え方

(1)で、借主側が負うべき原状回復義務の範囲であるとされた箇所につき、次に、どの時点の価値まで借主が戻すべきなのか、つまり、(1)に該当する場合でも入居時の状態まで戻すことを借主に求めることができるのかが問題となります。

ここでも考慮すべきなのは、「通常損耗は貸主負担」という原則です。

たとえば、入居時に100%の価値があったものが、退去時に50%の価値まで落ちていた(価値下落分50%)とします(図参照)。

●通常損耗についての基本的考え方



しかし、この価値下落分を分析すれば、その中には、通常損耗による下落分も含まれています。つまり、通常損耗分だけでも退去時には80%まで価値が落ちている(価値下落分20%)のです。そうすると、実際の価値下落分50%の内訳は、20%が通常損耗分(a)、30%が通常損耗を超える分(b)となります。それに先ほどの原則を当てはめれば、借主負担を求めることができるのは(b)の30%の範囲であるということになります。

これを、角度を変えて説明すれば、借主は、退去明渡し時点の価値を基準に、それが借主の故意過失などによる損耗がなければ有していたであろう価値(その時点で本来あるべき価値)まで回復させれば足りるということになります。

そうすると、経過年数・入居年数が勘案され、建物のような減価償却資産では、経過年数が多いほど借主の負担割合も減少することになります。

すなわち、仮にその建物、設備等を全面的に取り替えるという場合、経過年数・入居年数が短いほど通常損耗分の割合は小さく(逆に通常損耗分を超えた部分の割合は大きく)なり、借主の負担割合は増えます。反対に、経過年数・入居年数が長いほど通常損耗分の割合は大きくなり(逆に通常損耗分を超えた部分の割合は小さくなる)、借主の負担割合は減少することになります。

3 借主が行うべき原状回復では、どの範囲まで補修工事をする必要があるのか(原状回復の施工範囲の問題)

(1) ガイドラインによる原状回復の基準(その3)

毀損部分と補修箇所にギャップがある場合は、補修工事の最低施工可能範囲、原状回復による貸主の利得および借主の負担を勘案して当事者間の公平を考える必要がある。

(2) 基本的考え方

一般に広い面積を占める壁、天井、床などの一部に借主の過失などによってキズ等があって取り替えが必要な場合、物件のグレードの維持のためにその全部を取替えることが必要となるケースがあります。しかし借主側からすれば、実際のキズが一部に過ぎないからその部分の費用は仕方ないにしても、取り替え費用全部を負担するというのは暴利ではないかと主張されることがしばしばあります。

ガイドラインでは、このようなケースでは、借主の故意過失等に基づく損耗の補修という原状回復の要素とあわせ、貸主が次の入居者に貸すための投資ないしグレードアップの要素も兼ねるとの立場から、借主の負担すべき範囲は最低施工可能範囲を原則とします。

ただし、そうはいつでも、たとえばその落書きがなければクリーニングだけで済んだといった事情がある場合のように、そもそもその

行為があることによって当該工事が必要となる事情のもとで、その部分だけ張替えるということは社会通念的にありえない(その部分だけ色や模様が替わるというのは物件の価値そのものを下げる要素となる)という場合には、せめて壁一面については借主負担とすることが公平であるとし、上記取扱の原則を若干拡大し、壁一面分まで借主負担とすることを認めます。

(3) 具体的な適用

ガイドラインでは、具体例を挙げて施工範囲の考え方を示していますので、それを参考に検討いただくこととなります(リアルパートナー「紙上研修」第41号P4参照)。

Ⅳ 居住用物件に係る原状回復に係る特約

～自然損耗補修特約～について

1 特約について

以上の説明のように、原則として借主が負担する原状回復の内容には通常損耗分は含まれません。しかし、通常損耗分を借主の負担とすることを契約内容とすること自体は、一般的に「契約自由の原則から認められる」とされています(判例、ガイドライン)。

したがって、通常損耗分の補修を借主負担とする場合には、賃貸借契約の中で「通常損耗補修特約」を結ぶ必要があります。

ただし、この特約は、単に契約書に「通常損耗を含め原状回復する」旨が書かれているだけでは足りません。ガイドラインおよび判例では、この特約の有効性についても判断基準を示しています。

2 ガイドラインにおける特約の有効性の判断基準

通常損耗補修特約について、ガイドラインは、借主に社会通念上の義務とは別個のあらたな義務を課することになるため、次の要件を満たしていないとその効力を争われることになるとしています。

- (a) 特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- (b) 借主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
- (c) 借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

3 最高裁判決における有効な特約例

また、平成17年12月17日の最高裁判決は、通常損耗補修特約の有効性について判断を示しています。

判決は、「原状回復義務には、特約がない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、貸主が負担すべきである

が、これと異なる特約を設けることは、契約自由の原則から認められる」という原審の高裁判決をそのまま認めつつ、判決の対象となった事案では、契約書の条文と負担区分表の記載では「通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白といえない」とし、かつ、口答での明確な説明もなかったとして、特約の成立を認めませんでした。

そして、続けて、通常損耗補修特約が成立すると評価できる例として、次のものを挙げています。

- (ア) 退去時に補修すべき通常損耗の範囲が具体的に明記されているなど契約書に一義的に明白な記載があること
- (イ) それが不十分であれば口答での説明により、借主が明確に認識し合意の内容としたこと

4 特約締結の際の留意点

したがって、賃貸借契約において通常損耗補修特約を締結する場合には、2の要件を確認の上、3の方法で対応することが必要となります。

V 居住用物件に係る原状回復につき、その他留意すべき点

1 消費者契約法

消費者契約法は、事業者と消費者との間に情報量、交渉力の差があることを前提に、消費者側に契約の取消権を与え、または信義則に反し消費者に対し一方的に不利な契約条項を無効とする消費者保護の法律です。

居住用で個人が借主となる賃貸借契約は、一般的に消費者契約法が適用され、その内容を踏まえた契約関係を維持する必要があります（詳細はリアルパートナー「紙上研修」第54号、第55号参照）。

原状回復の特約についても、消費者契約法で問題とされ、裁判でも原状回復条項を無効としたものがありますので（大阪高裁平成16年12月16日判決）、注意が必要です。

2 手続き面の配慮

ガイドラインでは、原状回復に係るトラブルの未然防止のための手続き面の配慮として、次のように記載しています。

(ア) 物件の確認の徹底

入居時および退去時にチェックリストを作成し、部位ごとの損耗等の状況や原状回復の内容について、当事者が立会いのうえ十分確認することが必要である。

(イ) 原状回復に関する契約

貸主は借主に対し、原状回復の内容等を契約前に開示し、借主の十分な認識を得たうえで、双方の合意事項として取り決める必要がある。また、宅建業者の重要事項説明における「解約時の敷金等の精算に関する事項」には、原状回復に関する事項が含まれており、原状回復の内容等について契約当事者に十分説明することが望まれる。

VI 事業用物件における原状回復の考え方

以上のようなガイドラインを中心とした説明は、居住者保護、借家人保護の要請が支配する居住用の物件を対象とするものです。それに対し、事業目的での建物の賃貸借については、市場性原理と経済合理性が支配され、当事者間で合意の上で取り決めた内容が基本となります（東京高裁平成12年12月27日判決）。

したがって、事業用物件については、原状回復の内容や負担区分についても、契約書作成段階で明確に取り決めしておくことが大切です。

原状回復



全宅連・全宅保証サイト (<http://www.zentaku.or.jp/>) の「紙上研修バックナンバー」に、新たにページごとに閲覧できるEパンフレットシステムを導入し見やすくなりました。閲覧するには次のユーザー名とパスワードでアクセスしてください。

ユーザー名 zentaku (半角小文字)
パスワード zentaku (半角小文字)

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3