

退去時の原状回復による補修負担割合解説書

「高知県ルール」改訂版

平成25年4月

公益社団法人：高知県宅地建物取引業協会

公益社団法人：全日本不動産協会高知県本部

後 援：高知県土木部住宅課

『高知県ルール』について

高知県では、不動産に関する賃貸借において、これまでの商慣習により、特約等と現状（判例や法律）との間にギャップがあり、（公社）高知県宅地建物取引業協会・（公社）全日本不動産協会高知県本部の二団体開催の無料相談においても、敷金精算の問題や借地借家に関する相談件数が近年増加しています。一般相談件数との割合でみると、平成22年度は約10%でしたが、平成23年度は約26%と倍増しています。これは、県下の業界に原状回復定義のルールがなかった事に起因していると思われまます。そこで（公社）高知県宅地建物取引業協会・（公社）全日本不動産協会高知県本部は高知県土木部住宅課の承認を得て、国土交通省のガイドラインをベースに『高知県ルール』を策定し、平成22年1月より運用を開始しました。その間、二団体主催の家主様向けセミナーや宅建業者向け研修会を開催し、また『高知県ルール』の冊子や不動産情報誌等での周知活動等により、広く一般消費者（借主）や貸主・宅建業者にも浸透することとなり、退去時にトラブルになりやすかった原状回復に対する考え方が大きく変わることとなりました。その後、平成23年8月に国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を7年ぶりに再改訂したことを受け、二団体においても改訂に伴う変更やQ&Aの追加、退去時の原状回復補修工事目安単価等を見直し、3年ぶりに『高知県ルール』を改訂しました。

今後とも、このルールが広く浸透し円滑で適切な運用により、賃貸住宅市場がますます発展することを期待し、この改訂版を作成させて頂きました。

ガイドラインの位置付け【国土交通省】

民間賃貸住宅における賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、貸す側と借りる側の双方の合意に基づいて行われるもので、行政が規制することは適当ではありませんが退居時において貸した側と借りた側のどちらの負担で原状回復を行うことが妥当なのかについてトラブルが発生することがあります。こうした退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月に取りまとめたものであります。よって具体的な事案ごとに必要に応じて利用されることが期待されます。

- ①このガイドラインは、賃料が市場家賃程度の民間賃貸住宅を想定しています。
- ②このガイドラインは、賃貸借契約締結時において参考にしていただくものです。
- ③現在、既に賃貸借契約を締結されている方は、一応、現在の契約書が有効なものと考えられますので、契約内容に沿った取り扱いが原則ですが、契約書の条文があいまいな場合や、契約締結時に何らかの問題があるような場合は、このガイドラインを参考にしながら話し合いをして下さい。
- ④ガイドラインはあくまでも指針に過ぎず、法律ではありませんので法的拘束力はありません。
- ⑤ガイドラインは、「事業者」と「消費者（個人）」との間の契約について適用対象としているため、居住用建物であっても会社（法人）が借りる場合は適用されません。*P10 関係法令 消費者契約法第2条参照

トラブルを未然に防止するために

原状回復の問題は、賃貸借契約の「出口」すなわち退居時の問題と捉えがちですが、これを「入口」すなわち入居時の問題と捉え、入・退居時における損耗等の有無など物件の状況をよく理解しておくことや、契約締結時において、原状回復などの契約条件を当事者双方がよく確認し、納得したうえで契約を締結するなどの対策を的確にとることが、トラブルを未然に防止するために有効であると考えられます。

『高知県ルール』原状回復における補修負担単位の考え方

①「原状回復」とは

原状回復を「借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、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・毀損を復旧する事」と定義し、その費用は借主負担としました。そして、いわゆる経年変化、通常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。

原状回復とは元に戻すという意味で解釈されている方が多いのですが、(例えば畳もクロスも新品で住み始めたのですから、退去するときは「元に戻す」のは当たり前で、それが「原状回復」と言う言葉の意味と思っている) 原状回復とは、借主が借りた当時の状態に戻すことではありません。

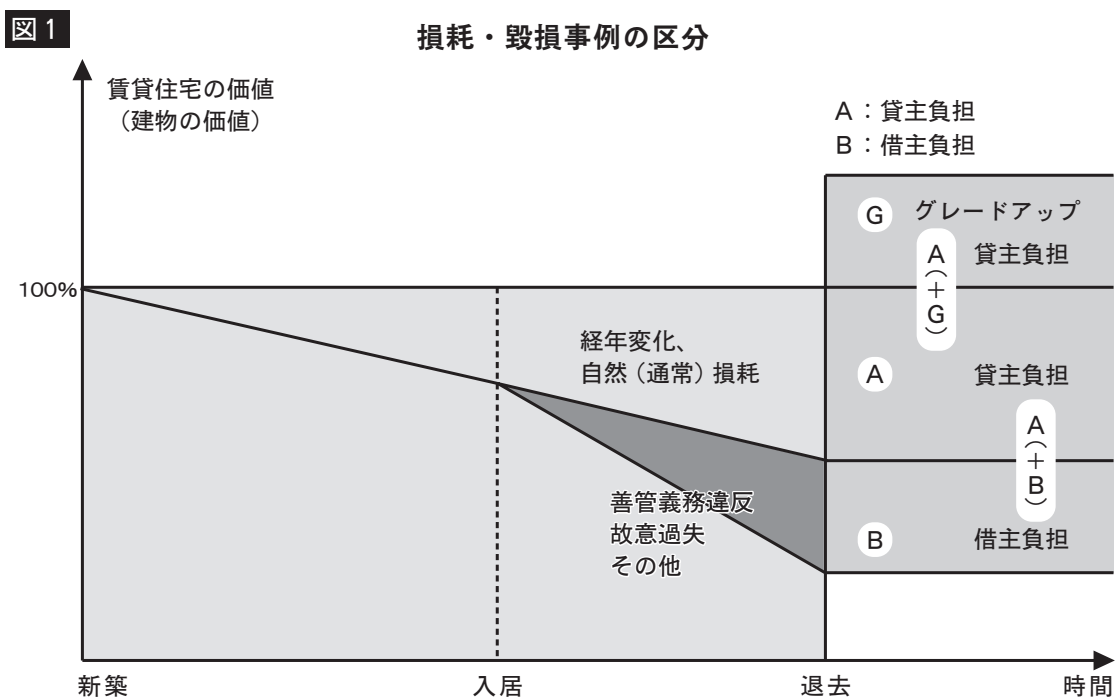
※P 8 (Q&A) のQ 3 を参照

②「通常使用」とは

通常の使用の一般的定義は困難であるため、具体的な事例を次のように区分して、貸主と借主の負担の考え方を明確にしました。

- A 借主が通常の住まい方、使い方をしていても、発生すると考えられるもの
建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）
借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
- B 借主の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの
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等
- A (+B) 基本的にはAであるが、その後の手入れ等借主の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの
- A (+G) 基本的には、Aであるが、建物価値を増大させる要素（グレードアップ）が含まれているもの

上記の内、B及びA (+ B) について借主に原状回復義務があるとしました。



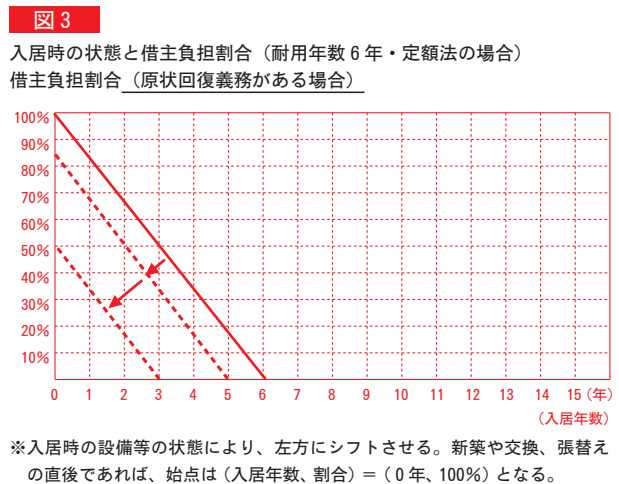
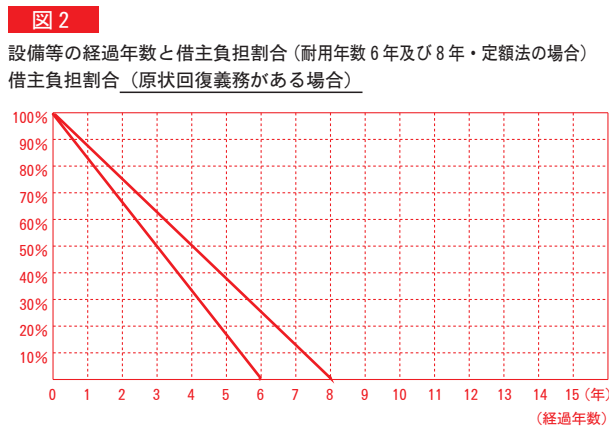
※グレードアップ：退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような補修費など（次の入居者確保のために行うもの）

経過年数の導入

前記記載のBやA (+ B) の場合であっても、建物や設備については経年変化や通常損耗が含まれており、借主はその分を賃料として支払っているため、借主が補修費用の全てを負担することになると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題が生ずるため、借主の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させるのが適当であるとしてきました。

経過年数による減価割合については「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」を参考にし、償却経過年数後の借主の負担が10%となるよう決定していましたが、平成19年の税制改正により残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価が1円まで償却できるようになったことにより、経過年数の考慮も今回、税制改正に沿ったものとなりました。

なお、借主は経過年数を越えた設備等を含む賃借物件であっても、善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っています。そのため、経過年数を越えた設備等であっても、借主の故意・過失による毀損・汚損により使用不能とした場合、本来機能していた状態まで戻すための費用（修繕費等）負担が生じることについて、借主は留意する必要があります。



特約について

賃貸借契約については、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕等の義務を借主に負わせることも可能であります。しかし、判例等においては、一定範囲の修繕（小修繕）を借主負担とする旨の特約は、単に貸主の修繕義務を免除する意味しか有しないとされており、また経年変化や通常損耗に対する修繕義務等を借主に負担させる特約は、借主に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留意する必要があります。

1. 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
2. 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
3. 借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

したがって、原状回復についての特約を設ける場合は、その旨を明確に契約書面に定めた上で、借主の十分な認識と了解をもって契約することが必要です。

借主の負担単位

◎負担単位の定め方…可能な限り、毀損等の部分に限定したもの、補修工事の施工が可能な最小単位が基本

赤線が改訂になった部分

負担内容		借主の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則1枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分	(畳表) 消耗品に近いものであり、経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損部分(単位は特になし) 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) <u>6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。</u>
		フローリング	原則1坪単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 <u>(フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)</u>
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	原則 幅0.9m×壁の高さm単位 借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主負担としてもやむをえないとする。	(壁・クロス) <u>6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。</u>
		タバコのヤニ	<u>喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。</u>	
建具・柱	毀損部分の補修	ふすま	1枚単位	(ふすま紙・障子紙) 消耗品であるため、経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	(ふすま・障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) <u>※①耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。</u>
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃	クリーニング <u>※②通常の清掃や、退去時の清掃を怠った場合のみ</u>	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合及び清掃費用特約を借主が了解している場合。

※①主な設備の耐用年数

A. 耐用年数5年のもの、流し台等

B. 6年のもの、エアコン・冷蔵庫・ガス機器・インターホン等

C. 8年のもの、主として金属製以外の家具等(書棚・戸棚・タンス等)

D. 15年のもの、便器・洗面台等の給排水・衛生設備・主として金属製の器具・備品等

E. 当該建物の耐用年数が適用されるもの、ユニットバス・浴槽・下駄箱等(建物に固着して一体不可分なもの)

※国税庁ホームページで耐用年数(建物・建物付帯設備)参照

※②通常の清掃とは、ゴミの撤去・

拭き掃除・掃き掃除・水回り掃除

換気扇やレンジの油污れの除去等

貸主・借主の負担区分の一覧表

※これは、貸主・借主の費用負担の考え方を示したのですが、これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。赤線が改訂になった部分

部位	項目	説明	負担区分	理由
床	畳	畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）	貸主	入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主負担とする。但し、借主の過失で破損させた場合は借主負担とする。
		畳の変色（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	貸主	日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられ、貸主負担とする。（※借主が通知義務を怠った場合を除く）
	フローリング	フローリングのワックスがけ	貸主	ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、貸主負担とする。
		フローリングの色落ち（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	貸主	日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上欠陥は、借主には責任はないと考えられ、貸主負担とする。（※借主が通知義務を怠った場合を除く）
		フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）	借主	借主の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられ、借主負担とする。
	カーペット・その他	家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	貸主	家具保有数が多いという我が国の実状に鑑み、その設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられ、貸主負担とする。
		カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ	借主	飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲と考えられ、貸主負担となるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は、借主の負担とする。
		冷蔵庫下のサビ跡（畳・フローリングも同様）	借主	冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば、通常の生活の範囲と考えられ貸主負担であるが、そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、借主の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられ、借主負担とする。
		引越作業で生じたひっかきキズ（畳・フローリングも同様）	借主	借主の善管注意義務違反または過失に該当する場合は多いと考えられるので借主負担とする。
	壁・天井	壁・クロス	テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）	貸主
エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡			貸主	エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていく上で必需品になってきており、（貸主の承諾により設置）その設置によって生じたビス穴等は通常の損耗と考えられ貸主負担とする。
クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）			貸主	畳等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないものであると考えられるので貸主負担とする。
壁に貼ったポスターや絵画の跡			貸主	壁にポスター等を貼ることによって生じるクロス等の変色は、主に日照などの自然現象によるもので、通常の生活による損耗の範囲であると考えられるので、貸主負担とする。
壁等の画鋸、ピン等の穴（下地ボードの張替は不要程度のもの）			貸主	ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範囲のものであり、そのために使用した画鋸、ピン等の穴は、通常の損耗と考えられるので、貸主負担とする。
壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物を掛けるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの）			借主	重量物の掲示等のための釘、ネジ穴は、画鋸等のものに比べて深く、範囲も広いいため、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。 <u>なお、地震等に対する家具転倒防止の措置については、予め貸主の承諾、または、釘やネジを使用しない方法等の検討が考えられる。</u>
タバコ等のヤニ・臭い			借主	<u>喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いと考えられる。なお、賃貸条件での喫煙等が禁じられている場合は、用法違反にあたるものと考えられる。</u>

部位	項目	説明	負担区分	理由
壁・天井	壁・クロス	エアコン（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食	借主	エアコンの保守は所有者（この場合は借主）が実施すべきでありそれを怠った結果壁等を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断されることが多いと考えられ、借主負担とする。
		エアコン（貸主所有）から水漏れし、借主が放置したため壁が腐食	借主	エアコンの保守は所有者（この場合は貸主）が実施すべきものであるが、借主が水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、通常の使用による損耗を超えると判断され、借主負担とする。
		結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ	借主	結露は建物の構造上の問題であることが多いが、借主が結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合には、通常の使用による損耗を超えると判断され、借主負担とする。
		台所の油汚れ	借主	使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えるものと判断され借主負担とする。
	天井	あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用せずに天井に直接つけた照明器具の跡	借主	あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、通常の使用による損耗を超えると判断され、借主負担とする。
建具・柱	ガラス	地震で破損したガラス	貸主	自然災害による損傷であり借主には責任はないため、貸主負担とする。
	ガラス	網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	貸主	ガラスの加工処理の問題で、亀裂が自然に発生した場合は、借主には責任はないため、貸主負担とする。
	柱等	飼育ペットによる柱等のキズ・臭い	借主	特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞や尿の後始末などの問題でもあることから、ペットにより柱、クロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合は借主負担と判断される場合が多いと考えられる。なお、賃貸条件でのペットの飼育が禁じられている場合は、 <u>用法違反にあたるものと考えられる。</u>
	その他	網戸の張替え（破損等はないが次の入居者確保のために行うもの）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主負担とする。
設備・その他	設備	設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年限到来のもの）	貸主	経年劣化による自然損耗であり、貸主負担とする。
		浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のため行うもの）	貸主	物件の維持管理上の問題であり、貸主負担とする。
		日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損	借主	借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられるため、借主負担とする。
	鍵	鍵の取替え（破損・鍵紛失の場合）	借主	借主の善管注意義務違反に該当すると判断されるため、借主負担とする。
	水回り	消毒（台所・トイレ）	貸主	消毒は、日常の清掃と異なり、借主の管理の範囲を超えているので、貸主負担とする。
		ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす	借主	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられるため、借主負担とする。
		風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等	借主	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられるため、借主負担とする。
	居室	全体のハウスクリーニング	貸主	借主が通常の清掃（具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油汚れの除去等）を実施している場合は、貸主負担とする。（※清掃費負担特約を借主が了解している場合を除く）
	庭	戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草	借主	<u>草刈りが適切に行われていない場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断される場合が多いと考えられる。</u>

Q & A

Q1 退去するときのトラブルを避けるには、契約時にどのような点に注意すればよいのでしょうか。

A 退去時はもちろん入居時にも貸主・借主双方が立ち会い、部屋の状況を確認しチェックリストを作成しておくことが大切です。

退去するときの修繕費用等をめぐってのトラブルは、入居時にあった損耗・損傷であるかそうでないのか、その発生の時期などの事実関係が判然としないことが大きな原因のひとつです。

そこで、入居時と退去時においては、契約内容を正確に理解することの他に、貸主・借主双方が立ち会い、チェックリストを活用するとともに、写真を撮るなどして、物件の状況を確認しておくことは、トラブルを避けるために大変有効な方法です。

このような対応をしておけば、当該損耗・損傷が入居中に発生したものであるか否かが明らかになり、損耗・損傷の発生時期をめぐるトラブルが少なくなることが期待できます。

Q2 賃貸借契約（契約更新を含む）では、借主に不利な特約でもすべて有効なのでしょうか。

A 借主に不利な特約は、借主がその内容を理解し、契約内容とすることに合意していなければ有効とはいえないと解されています。

建物の賃貸借契約は、借地借家法の適用があるのが原則であり、借地借家法が定める事項については、借地借家法の規定と異なる合意を規定しても、借主に不利な特約として無効となるものもあります。

また、消費者契約法は信義誠実の原則に反し、消費者の利益を一方的に害するものは無効と規定しています。しかし、このような強行規定に反しない限り、契約自由の原則により、合意された契約内容は有効となり、借主に不利な特約がすべて無効になるわけでもありません。

もっとも、借主に不利な特約を契約内容とする場合には、借主がその内容を理解し、それを契約内容とすることに合意しているといえるのでなければ成立しているとは言えません。また成立しても、借主にとって不利な特約である場合にはそれが有効であるとは限りません。

原状回復に関する借主に不利な内容の特約は、近年の（最高裁の）判例も踏まえ、次のような要件を満たしておく必要があると解されます。

- ①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ②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
- ③借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

Q3 契約書に「借主は原状回復をして明け渡しをしなければならない。」と書いてありますが、内装をすべて新しくする費用を負担しなければならないのでしょうか。

A 借主が通常的使用方法により使用していた状態で、借りていた部屋をそのまま貸主に返せばよいとするのが一般的です。

賃貸借における原状回復とは、借主が入居時の状態に戻すということではありません。

判例・学説の多数は、借主の原状回復義務を、借主が賃借物を契約により定められた使用方法に従い、かつ、社会通念上通常的使用方法により使用していた状態であれば、使用開始時の状態よりも悪くなっていたとしてもそのまま貸主に返還すればよいとしています。

したがって、借主の故意や不注意、通常でない使用方法等により賃借物に汚損・破損などの損害を生じさせた場合は、その損害を賠償することになりますが、汚損や損耗が経年変化による自然的なものや通常使用によるものだけであれば、特約が有効である場合を除き、借主がそのような費用を負担することにはなりません。

Q4 借主の善管注意義務とはどういうことですか。

A 借主は、借主として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用する義務が課されており、これを借主の善管注意義務といいます。

借主は、賃借物を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っています（民法400条）。建物の賃借の場合には、建物の借主として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用しなければならず、日頃の通常の清掃や退去時の清掃を行うことに気をつける必要があります。

借主が不注意等によって賃借物に対して通常の使用をした場合よりも大きな損耗・損傷等を生じさせた場合は、借主は善管注意義務に違反して損害を発生させたこととなります。例えば、通常の掃除を怠ったことによって、特別の清掃をしなければ除去できないカビ等の汚損を生じさせた場合も、借主は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになると考えられます。また、飲み物をこぼしたままにする、あるいは結露を放置するなどにより物件にシミ等を発生させた場合も、借主は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになると考えられます。

なお、物件や設備が壊れたりして修繕が必要となった場合は、貸主に修繕する義務がありますが、借主はそのような場合には、貸主に通知する必要があるとされており、通知を怠って物件等に被害が生じた場合（例えば水道からの水漏れを貸主に知らせなかったため、階下の部屋にまで水漏れが拡大したような場合）には、損害賠償を求められる可能性もあるため、そのことにも注意が必要です。契約時に交付すると思われる「入居のしおり」等には、借主の適正な住まい方に関するわかりやすい解説等が掲載されていますので、是非ご確認ください。

Q 5 不注意で壁のクロスの一部にクロスの張替えが必要なほどのキズをつけてしまいました。部屋全部のクロス張替費用を負担しなければならないのでしょうか。

A 不注意でキズをつけてしまったものは修理をしなければなりません、各部位ごとの経過年数を考慮したうえ、最低限可能な施工単位（毀損させた箇所を含む一面分の張替えまではやむをえない場合がある）で修理するのが妥当と考えられます。

不注意により、壁クロスに張替えが必要なほどのキズをつけてしまったのですから、その損害について借主に賠償責任が生じることになりますが、このとき、どのような範囲でクロスの張替え義務があるかが問題となります。

本ガイドラインでは、その範囲について、㎡単位が望ましいとしつつ、あわせて、やむをえない場合は毀損箇所を含む一面分の張替え費用を、毀損等を発生させた借主の負担とすることが妥当と考えられるとしています。

これは、貸主が原状回復以上の利益を得ることなく、他方で借主が建物価値の減少を復旧する場合にバランスがとれるように検討されたものです。

Q 6 賃貸借契約にクリーニング特約が付いていたために、契約が終了して退去する際に一定の金額を敷金から差し引かれました。このような特約は有効ですか。

A クリーニング特約については①借主が負担すべき内容・範囲が示されているか、②本来借主負担とならない通常損耗分についても負担させるという趣旨及び負担することになる通常損耗の具体的範囲が明記されているか或いは口頭で説明されているか、③費用として妥当か等の点から有効・無効が判断されます。

クリーニングに関する特約についてもいろいろなケースがあり、修繕・交換等と含めてクリーニングに関する費用負担を義務付けるケースもあれば、クリーニングの費用に限定して借主負担であることを定めているケースがあります。

後者についても具体的な金額を記載しているものもあれば、そうでないものもあります。

クリーニング特約の有効性を認めたものとしては、契約の締結にあたって特約の内容が説明されていたこと等を踏まえ「契約終了時に、本件貸室の汚損の有無及び程度を問わず専門業者による清掃を実施し、その費用として2万5000円（消費税別）を負担する旨の特約が明確に合意されている」と判断されたもの（東京地方裁判所判決平成21年9月18日）があり、本件については借主にとっては退去時に通常の清掃を免れる面もあることやその金額も月額賃料の半額以下であること、専門業者による清掃費用として相応な範囲のものであることを理由に消費者契約法10条にも違反しないと判断しました。他方、(畳の表替え等や)「ルームクリーニングに要する費用は借主が負担する」旨の特約は、一般的な原状回復義務について定めたものであり、通常損耗等についてまで借主に原状回復義務を認める特約を定めたものとは言えないと判断したもの（東京地方裁判所判決平成21年1月16日）もあり、クリーニング特約が有効とされない場合もあることに留意が必要です。

関係法令

民法

- 第1条** 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。
- 2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
 - 3 権利の濫用は、これを許さない。

消費者契約法

- 第1条** この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとするとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることができることとするにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。
- 第2条** この法律において「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう。
- 2 この法律（第四十三条第二項第二号を除く。）において「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。
 - 3 この法律において「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいう。
 - 4 この法律において「適格消費者団体」とは、不特定かつ多数の消費者の利益のためにこの法律の規定による差止請求権を行使するのに必要な適格性を有する法人である消費者団体（消費者基本法（昭和四十三年法律第七十八号）第八条の消費者団体をいう。以下同じ。）として第十三条の定めるところにより内閣総理大臣の認定を受けた者をいう。

消費者契約法は「事業者」と「消費者（個人）」との間の契約について適用対象としているので、建物賃貸借においては、「居住用建物」を「個人」が借りる場合に適用されるものである。たとえ居住用建物であっても会社（法人）が借りる場合は、会社（法人）は「事業者」であり適用がなく、また個人が店舗や事務所を借りる場合は、その個人は同法上「消費者」ではなく「事業者」に該当する。また、マンションを個人で所有し賃貸する貸主は「事業者」である。

- 第9条** 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。
- 1 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分
- 第10条** 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の条項であって、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は、無効とする。

原状回復補修工事目安単価（税別）

ハウスクリーニング (標準的な清掃)	1K及び1DK	17,000～19,000円
	1LDK～2DK	24,000～26,000円
	2LDK～3DK	29,000～31,000円
	3LDK～4DK	35,000～37,000円
	上記タイプ以上はその都度見積もり	
クロス洗浄	500～700円/㎡	
クロス張替え	900～1,100円/m	
クッションフロア一張替え	3,600～3,800円/㎡	
フローリング張替え	上張りの場合	5,000～6,000円/㎡
	下地より施行の場合	7,000～10,000円/㎡
畳	表替え	3,900～4,100円/畳
	新畳作成	7,000～9,000円/畳
ふすま張替え	片面大	3,000～4,000円/枚
	片面小	2,000～3,000円/枚
障子張替え	大	2,000～3,000円/枚
	小	1,500～2,000円/枚
網戸張替え	大	2,500～3,500円/枚
	小	1,500～2,500円/枚
窓ガラス900角	透明	8,000～10,000円/枚
エアコンクリーニング	小	7,000～9,000円/台
	大	10,000～12,000円/台
鍵シリンダー交換	11,000～13,000円/個	

上記の単価は、契約時における貸主・借主双方で負担の概算額を認識するためのもので、あくまでも参考目安単価として提示した価格であり、統一価格ではありません。

なお、この目安単価は平成25年1月現在の参考目安単価であります。

また、現場の状況や材質、施工業者によって異なることがあることを、十分ご理解のうえで利用してください。

例 題

退去時の立会い（2LDK、新築時に入居、築5年経過、敷金14万円・未納家賃無し・退去通告1カ月前あり）を借主と実施し、下記記載の補修が必要であることが判明しました。貸主・借主の補修負担費を前ページの「原状回復補修工事目安単価表」の平均価格を参考に原状回復見積書（兼精算書）に記入して、返金額を決定してください。

〔補修箇所〕

1. 和室Aの畳 6畳 次の入居者のために6畳表替えする。
（1畳に関しては借主がタバコを落として毀損させている。他は自然損耗）
2. 和室Aの押入れのふすま 2枚 片面大 次の入居者のために2枚張替えする。
（1枚は借主が故意・過失で毀損させている。他は自然損耗）
3. LDKの西面の壁面クロス 他の面は張替えしない。
（約1.5mに渡って借主が故意・過失で毀損させている。西面の施工は10m。築5年経過
P3の図2、設備等の経過年数と借主負担割合で経過年数6年により18%負担とする）
4. 洋室Bの全体壁面・天井のクロス
（借主の喫煙により、部屋全体にヤニによるクロスの変色や臭いが付着している）
（クロス施工は壁面約25m、天井面約11m、築5年経過
P3の図2、設備等の経過年数と借主負担割合で経過年数6年により18%負担とする）
5. LDK南側ベランダの掃き出しサッシの網入りガラス交換 1枚
（半年ほど前に自然に割れたと貸主に連絡あり）
6. LDK南側ベランダの網戸（大）張替え 1枚
（網が劣化して膨らんでいる、毀損はしていない）
7. LDKの床フローリングの張替え 上張り対処
（借主の故意・過失により横約60cm・縦約1mの毀損、補修は1坪単位）
8. ハウスクリーニング 2LDK
（清掃していない汚れた状態である）

例題

原状回復見積書（兼精算書）

作成日 平成25年 2月 5日

物件名	高知よさこいマンション		部屋番号	A棟 201号室
所在地	高知市竜馬町1-2-3		契約者名	高知 太郎
賃借の条件	月額・賃料	70,000円	敷金	140,000円
	月額・共益費	3,000円		
	月額・駐車場	3,000円		
契約の現況	契約日	平成20年 1月 1日	解約日	平成25年 1月 31日
入居の状況	入居期間	5年 1ヶ月	間取り	2LDK

原状回復工事の明細と負担内容

	場所・部位	状況	作業内容	数量	単価	貸主負担	借主負担
1	和室・畳	1畳 タバコの毀損	6畳を表替え	6畳	4,000	20,000	4,000
2	和室・襖	1枚は毀損	2枚を張替え	2枚	3,500	3,500	3,500
3	2LDK・西壁面	クロス2幅毀損	西壁面一面張替え	10m	1,000	8,200	1,800
4	洋室・全面	クロス・ヤニ変色・臭い	壁面、天井面張替え	36m	1,000	29,520	6,480
5	LDK・窓	ガラス自然に割れた	網入りガラス交換	1枚	15,000	15,000	
6	LDK・窓	網戸の自然損耗	網戸の張替え	1枚	3,000	3,000	
7	LDK・床	フローリングの毀損	1坪を張替え	3.3㎡	5,500		18,150
8	クリーニング	清掃していない	2LDK全室清掃	1式	30,000		30,000
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
伝達事項				小計		79,220	63,930
				消費税(5)%		3,961	3,196
				合計		83,181	67,126
				総合計額		150,307	

下記のとおり退去時のご精算をし

余剰金が出ましたので下記口座へお振込みしました。

返金金額	72,874円
------	---------

敷金返金振込口座

土佐銀行	高知支店
<input checked="" type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 当座
口座番号	0012345
フリガナ	コウチ タロウ
口座名義	高知 太郎

不足金が出ましたので下記口座へお振込下さい。

不足金額	円
------	---

振込口座

銀行	支店
<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 当座
口座番号	
フリガナ	
口座名義	

敷金	140,000円
未納賃料等	円
違約金	円
	円
	円
入居者負担工事額	-67,126円
差引返金額	72,874円
差引不足額	円

原状回復費用を上記見積り（精算）致します。

高知市本町7-8-9 株式会社 ○△不動産 印

入居時状況チェック表

この度は、当社をご利用いただき誠にありがとうございました。

当物件は、事前に室内の点検を致しておりますが、生活上差支えのある不具合などがありましたら、概ね1週間以内に本状をご提出下さい。その他、連絡事項などがある場合は下欄に記載願います。

※特に気になる箇所のない場合はご提出の必要はございません。

物件名称		号室	確認日 年 月 日			
契約者名		電話番号	入居日 年 月 日			
間取図			No.	部位	汚破損の状況	修理
			①			要・不要
			②			要・不要
			③			要・不要
			④			要・不要
			⑤			要・不要
			⑥			要・不要
			⑦			要・不要
			⑧			要・不要
			⑨			要・不要
			⑩			要・不要
			⑪			要・不要
			⑫			要・不要
			⑬			要・不要
			⑭			要・不要
			⑮			要・不要
			※本欄には顕著（目立つ）な汚損・破損・床のへこみ箇所を記載します。細かなキズ・シミ・箇所・経年劣化は除きます。記載事項については退去時の借主の修繕義務はありません。			⑯

特記事項

借主又は代理人と委託業者は、平成 年 月 日 AM・PM : に、物件現場に於いて、物件内の状況について立会いを実施し、上記記載の通り確認しました。

借主・代理人 氏名 _____ (印)

貸主・代理人 氏名 _____ (印)

原状回復見積書（兼精算書）

作成日 平成 年 月 日

物件名			部屋番号	棟 号室
所在地			契約者名	
賃借の条件	月額・賃料	円	敷 金	円
	月額・共益費	円		
	月額・駐車場	円		
契約の現況	契約日	年 月 日	解 約 日	年 月 日
入居の状況	入居期間	年 ヶ月	間 取 り	

原状回復工事の明細と負担内容

	場所・部位	状 況	作業内容	数量	単価	貸主負担	借主負担
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
伝達事項				小 計			
				消費税()%			
				合 計			
				総 合 計 額			

下記のとおり退去時のご精算をし

余剰金が出ましたので下記口座へお振込しました。

返金金額 円

敷金返金振込口座

銀行	支店
<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 当座
口座番号	
フリガナ	
口座名義	

不足金が出ましたので下記口座へお振込下さい。

不足金額 円

振込口座

銀行	支店
<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 当座
口座番号	
フリガナ	
口座名義	

敷 金	円
未納賃料等	円
違 約 金	円
	円
	円
入居者負担工事額	円
差引返金額	円
差引不足額	円

原状回復費用を上記見積り（精算）致します。

印

MEMO :