

4 原状回復義務

弁護士 谷山 智光

Q4-1 原状回復義務

このたび引っ越すことになり、居住用賃貸マンションを退去しましたが、日焼けにより変色した畳の交換費用と子どもが落書きしてしまった壁クロスの張替費用が敷金から差し引かれました。

これらの費用が敷金から差し引かれるのは仕方ないのでしょうか。

A4-1

子どもが落書きしてしまった壁クロスの張替費用については敷金から差し引かれるのはやむを得ませんが、日焼けにより変色した畳の交換費用については敷金から差し引かれるのは不当です。

解説

- 敷金は、賃料の支払いその他賃貸借契約上の賃借人の債務を担保する目的で賃借人から賃貸人に交付される金銭である。したがって、賃借人が損耗の補修費用を負担しなければならない場合には、その費用を敷金から差し引かれることもやむを得ない。
- 賃借人が補修費用を負担しなければならないかは損耗の内容によって異なる。

経年劣化等自然に生じる損耗(自然損耗)は、賃借人の使用とは無関係に、時間の経過により不可避に生じるものである。したがって、その補修費用を賃借人が負担しなければならない理由はない。

また、賃貸借契約は、賃借人が賃借物を使用し、その対価として賃料を支払うことを内容とする契約であるところ(民法601条)、使用にあたっては損耗が生じることは避けられないのであるから、使用の対価としての賃料には通常の使用によって生じた損耗(通常損耗)の補修費用も含まれている。したがって、賃借人は、賃料とは別に通常損耗の補修費用を負担する必要はない。

これに対し、賃借人の故意・過失によって生じた損耗(故意・過失損耗)は、通常損耗とは異なり、使用にあたって生じることが避けられないというものでもないから、使用の対価としての賃料に故意・過失損耗の補修費用までは含まれていない。したがっ

て、賃借人は、賃料とは別に故意・過失損耗の補修費用を負担する必要がある。

以上のような考え方は、最判平成17年12月16日判時1921号61頁、大阪高判平成16年12月17日判時1894号19頁をはじめ多数の裁判例で認められており、国土交通省住宅局の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」(以下「原状回復ガイドライン」という。)でも、「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等について、賃借人が負担すべき費用と考え(る)」とされている。

- 3 損耗について、それが自然損耗・通常損耗にあたるのか、故意・過失損耗にあたるのかの区別は容易ではない。

この点、原状回復ガイドラインの別表1「損耗・毀損の事例区分(部位別)一覧表」が参考になる。ここでは、例えば、家具の設置による床のへこみ・設置跡、日照等で生じた畳の変色、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)、エアコン設置による壁のビス穴・跡、(ポスターやカレンダーを掲示するための)壁等の画鋸・ピン等の穴(下地ボードの張替が不要な程度のもの)などは通常損耗とされている。これに対し、賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによって生じた畳の変色、落書きによる毀損、(重量物をかけるための)壁等のくぎ穴・ネジ穴(下地ボードの張替が必要な程度のもの)などは通常損耗ではないとされている。

もっとも、同一覧表もあくまで「通常、一般的な例示」であり、実際は個別具体的な事情によるところが大きい。例えば、上記一覧表ではタバコ等のヤニ・臭いは通常損耗ではないとされているが、私見では、軽微なものについては、室内での喫煙が禁止されているなどの特段の事情のない限り、通常損耗にあたるのではないかと考える。

- 4 設例についてみると、日焼けによる畳の変色は通常損耗であるから、賃借人がその補修費用を負担する必要はない。他方、壁クロスの子どもによる落書きは故意もしくは過失損耗であるから、賃借人がその補修費用を負担する必要がある。

Q4-2 原状回復特約

賃貸人に畳の変色は通常損耗であると言ったのですが、賃貸借契約書に「賃借人は、故意又は過失を問わず、契約物件に損耗を生じさせた場合は、その補修費用を負担しなければならない。」という特約があると

言われました。

このような特約がある場合は、通常損耗の補修費用も負担しなければならないのでしょうか。

A4-2

このような自然損耗・通常損耗の原状回復費用まで賃借人の負担とする特約は不成立もしくは消費者契約法10条により無効となる可能性があります。特約が不成立もしくは無効の場合は、そのような特約があっても賃借人が通常損耗の補修費用を負担する必要はありません。

解説

1 Q4-1の解説のとおり、賃借人は自然損耗や通常損耗の原状回復義務を負わない。にもかかわらず、賃料とは別に、これらの補修費用を賃借人の負担することは賃借人に二重の負担を課すことになる。

この点、名古屋地判平成2年10月19日判時1375号117頁は、「故意過失を問わず本件建物に毀損、滅失、汚損、その他の損害を与えた場合は、賃貸人に対し損害賠償をしなければならない」という特約について、「賃貸借契約の性質上、そこでいう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。」として、通常損耗についての損害賠償義務はないと解釈した。

2 また、消費者契約法が適用される賃貸借契約においては、このような特約は同法10条により無効となる（大阪高判平成16年12月17日判時1894号19頁、大阪高判平成17年1月28日Q&A敷金・保証金トラブル改訂版116頁）。

もっとも、消費者契約法は、平成13年4月1日施行であり、同法施行以前に締結された契約には同法の適用がない（但し、施行以前に締結された契約であっても、施行日以降に更新契約がなされていれば消費者契約法の適用がある。）。

また、消費者契約法は、消費者と事業者との間の契約（消費者契約）にのみ適用され、事業者間の賃貸借契約には適用されない。

したがって、消費者契約法が適用されない賃貸借契約においては、消費者契約法10条をもって無効主張することはできない。

3 もっとも、最判平成17年12月16日判時1921号61頁は、消費者契約法施行前の契約の事案で消費者契約法が適用されない事案について、「建物の賃借人によるその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別

の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、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（以下『通常損耗補修特約』という。）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。」とし、通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできないと判示している。

以上より、原状回復特約については、不成立もしくは消費者契約法10条により無効となる可能性が高いと考えてよいだろう。

Q4-3 補修の範囲、減価償却等

子どもが落書きしてしまった壁クロスの張替費用を負担することになりましたが、落書きしていない部分も含めて、新品のクロス代全額を請求されました。

これら全部を負担しなければならないのでしょうか。

A4-3

落書きしてしまった部分の張替費用を負担すれば足り、落書きしていない部分の張替費用まで負担する必要がないのが原則です。

また、新品のクロス代全額を負担する必要はなく、経過年数に応じた一定割合の金額を負担すれば足りません。

解説

1 補修の範囲

故意・過失損耗として賃借人が補修費用を負担しなければならないとしても、部分補修が可能である場合には、当該部分の補修で足りる。部分補修が可能であるにもかかわらず、当該部分以外の補修を賃借人に求めるのは自然損耗・通常損耗の補修費用を賃借人の負担とする結果となる。

原状回復ガイドラインも「原状回復は、毀損部分の復旧であることから、可能な限り毀損部分に限定し、毀損部分の修補工事が可能な最低限度の施工単位とすることを基本とする。したがって、賃借人に原状回復義務がある場合の費用負担についても、修補工事が最低限可能な施工単位に基づく補修費用相当分が負担範囲の基本となる。」ことを原則としている。

この点、原状回復ガイドラインの別表2「賃借人

の原状回復義務等負担一覧表」が参考になる。ここでは、例えば、畳は原則1枚単位、フローリングは原則㎡単位、壁クロスは㎡単位（もっとも、賃借人が毀損させた箇所を含む一面分までは張替費用を賃借人負担としてもやむを得ないとしている。）としている。

設例では、原則として、落書きしてしまった部分（㎡単位）の張替費用を負担すれば足り、少なくとも落書きしていない面の張替費用を負担する必要はない。

2 負担の割合

Q4-1の自然損耗・通常損耗の性質からすれば、たとえ賃借人が故意・過失損耗を生じさせたとしても、同時に自然損耗や通常損耗も生じている。

したがって、賃借人が故意・過失損耗を生じさせた場合でも、その補修費用から自然損耗や通常損耗の補修費用を差し引いた金額のみを負担すれば足りる。

そして、年数及び使用が長期になるほど自然損耗・通常損耗が大きくなるから、経過年数によって賃借人が負担すべき割合は減少すると考えるのが公平である。

この点、原状回復ガイドラインも「賃借人の負担については、建物や設備等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こととするのが適当である。」としており、例えば、壁クロスの場合、6年で残存価値が1円となることを前提に、年数が経つほど賃借人の負担割合は減少するとしている。もっとも、長期間の使用に耐えられる部位であって、部分補修が可能な部位（例えば、フローリング）や消耗品の性格が強く毀損の軽重にかかわらず価値の減少が大きいもの（例えば襖紙、障子紙、畳表）については、経過年数は考慮されず故意・過失損耗を生じさせた賃借人の負担としている。

設例についてみると、壁クロスは、経過年数に応じた割合の一定金額を負担すれば足り、仮に入居から6年以上経過していれば賃借人が負担すべき金額は1円となる。