

原状回復の基礎知識

～原状回復をめぐるルールと特約条項の注意点～

九帆堂法律事務所 弁護士 宮野真帆

- ① 通常損耗とは何か？
- ② 記録と証拠の重要性
- ③ 通常損耗補修特約について

「原状回復」とは

- 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・毀損を復旧すること
- 「通常損耗」や「経年劣化」については、原状回復の範囲に含まれないのが原則

「通常損耗」とは

- 家具を置いたことによる床やカーペットのへこみ
 - 冷蔵庫の下の黒ずみ
 - 日光によるクロスの変色
 - 換気不足による軽度のカビ
 - （ 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版） ）
-
- →「普通に生活していれば当然に起きる」と評価されるもの
 - →「本当に通常使用の範囲を超えない損耗か」というのは個々のケースごとに判断せざるを得ない

記録と証拠の重要性

- 入退去時の立ち合い記録
- 写真・動画での記録
- 費用感の共有
- 特約の重要性

ガイドラインにおける クリーニング特約有効性の3要件

- ① 賃借人が負担すべき内容・範囲が示されているか
- ② 本来賃借人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

東京地判令和4年3月30日

(特約の内容)

(ア) 本件賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、本件建物を自己の負担において遅滞なく明け渡し、原状回復のための修理及び清掃については、賃貸人の指定する者が行うものとし、その費用は以下の(イ)の特約による部分及び通常損耗の部分を除き賃借人の負担とする。

(イ) 退室時の専門業者による室内清掃費用について賃借人が通常の清掃を実施している場合は賃貸人負担とすることが原則であるが、本件賃貸借契約においては、賃借人が通常の清掃を実施していたか否かにかかわらず退去時の清掃費用全額を負担する。同清掃については、賃貸人の指定する業者で行うものとし、その費用の目安金額は10万9800円(税別)である。

最高裁平成 1 7 年 1 2 月 1 6 日

(特約の内容)

賃借人が住宅を明け渡すときは、住宅内外に存する賃借人又は同居者の所有するすべての物件を撤去してこれを原状に復するものとし、本件負担区分表に基づき補修費用を被上告人の指示により負担しなければならない旨を定めている（以下、この約定を「本件補修約定」という。）。

本件負担区分表

項目	☐ 基準になる状況	☐ 施工方法	☐ 負担基準
襖紙・障子紙	汚損（手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む）・汚れ	略	退去者
各種床仕上材	生活することによる変色・汚損・破損と認められるもの	略	退去者
各種壁・天井等仕上材	生活することによる変色・汚損・破損	略	退去者

「破損」とは「こわれていたむこと。また、こわしていためること。」、「汚損」とは「よごれていること。または、よごして傷つけること。」

※最高裁平成 1 7 年 1 2 月 1 6 日判決文 1(5)、(6)による

通常損耗について 賃借人に特別の負担を課す特約の要件

- 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 賃借人が特約によって通常の原因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 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

事業用物件の場合

- ガイドラインの考え方を参考として適用した事例がある一方で、ガイドラインは事業用には適用されないと判断した事例も存在する
- ただし、ガイドラインの適用がないとされた場合でも、通常損耗補修特約が成立していなければ通常損耗分を賃借人に負担させられないことは、事業用物件でも同じ

東京地判令和4年6月24日

19条（貸室明渡し）

1 原告は本契約終了と同時に貸室内の物品等一切を搬出し、原告の設置した内装造作諸設備等を収去するとともに、貸室・造作・設備の変更、汚損及び損耗を修復し、壁及び天井の塗装並びに床仕上材の張替えを行い、貸室を原状に回復して被告に明け渡すものとする。また、本項に規定する工事については、原告は被告又は被告の指定する者に依頼するものとし、その工事に要する費用は原告の負担とする。

2 略

3 本契約終了と同時に原告が貸室を明け渡さないときは、被告は原告の負担において貸室を原状に修復し、原告が残置した物品、電話等があるときは、任意にこれを処分することができる。この場合、被告の処分等が完了した日をもって貸室の明渡しがあったものとする。

原状回復に関する特約

本件契約書の19条（貸室明渡し）における原状とは平成28年9月1日の貸室引渡し時点の状態を指し、下記のとおりである。

〈1〉 床：タイルカーペットの新品が敷かれている。

〈2〉 壁（巾木・額縁含む）および天井：新規塗装をした状態である。

〈3〉 クリーニング済みのブラインドが取付け済みである。

原告は、将来解約、退居の際は、上記〈1〉〈2〉〈3〉について契約期間の長短及び損耗程度にかかわらず、本契約19条（貸室の明渡し）の定めに従い、原告の負担により、被告の指定業者で、新品又は新装した状態

（〈3〉についてはクリーニング。ただし、破損がある場合は交換）に修復し、室内クリーニングをしたうえで、貸室を明け渡すものとする。ただし、共用部については、原告の通常の使用に伴う汚損については、原告は原状回復義務を負わないものとし、通常の使用を超える汚損・破損についてのみ、原告は原状回復義務を負う。

まとめ

- 原状回復は、「通常損耗」と「借主負担」とを分けて考えることが出発点。
- トラブルを防ぐには、入退去時の記録と、契約時の説明・特約が重要。
- 特約条項は、有効性を確保するために、内容を丁寧に整備する必要がある。