

# 賃貸住宅の原状回復紛争に係る 少額訴訟の研究調査 (2)

調査研究部 総括主任研究員 太田 秀也

(2) 個別事例の概要 (事例は事件番号の順番で掲載している) <事例13、20は前号で掲載>

(注：以下の事例は全て敷金返還請求訴訟であるので、原告は借主、被告は貸主。また「時間」は特記ない限り和解手続に入るまでの審理時間。)

**【事例1】**

ハウスクリーニング費用について争われた事例

<b>概要</b>	
敷金 68,000 円の返還請求 (一部)。 原状回復費用請求額 100,000 円【敷金に対する割合 29%】 和解 (貸主が 55,000 円の支払い) 【敷金返還請求額に対する返還割合 81%】 【原状回復費用請求額負担 借主 41,600 円 (13,000 + 28,600) (42%)、貸主 58,400 円】	

<b>賃貸借の概要</b>		
期間	2 年、物件 2 L D K、家賃 170,000 円、敷金 340,000 円	
特約	なし	
<b>原状回復費用の請求内容</b>		
総額	100,000 円	
内訳	ハウスクリーニング	71,400 円 (68,000 円 + 消費税)
	クロス張替	28,600 円 [消費税抜きで 27,238 円]
<b>訴訟の概要</b>		
当事者	原告：個人 被告：株式会社 (宅建業者)	
請求	敷金 68,000 円の返還請求 (敷金 340,000 円のうち、未払家賃 134,160 円、原状回復費用 100,000 円を控除した 105,840 円は貸主より借主に返還済み。原状回復費用として 28,600 円は借主としても認めるが、クリーニング代は返還請求 (筆者注：消費税除きで請求したものと考えられる))	
当事者の 主な主張	貸主	・床の汚れ、水回りの汚れ等あり、ハウスクリーニング費用を一切負担しないというのは納得できない。
	借主	・ハウスクリーニング費用は契約条項にもなく、ガイドライン等によると借主負担でもないので負担しない。

裁判官指摘、 審理内容等	<p>・ハウスクリーニング費用負担の契約条項もないことから、水回りの汚れ等負担すべきと言うことであれば、入居時の写真等も提示して、借主によるものであることの立証が必要。</p> <p>※和解手続後、入廷</p> <p>・裁判官より、裁判所として和解額5万円で提示したが、原告は最低6万円と主張しているところ、被告として55,000円出せないか、判決となると被告で立証できていないということで予想がつくだろうという旨の発言があり、被告として了承。</p>
時間	約15分
結果	和解（貸主が55,000円の支払い）

【事例2】

床暖房フローリング補修費用とハウスクリーニング特約の有効性が争われた事例

概要	<p>敷金450,000円の返還請求（全部）。</p> <p>原状回復費用請求額365,400円【敷金に対する割合 81%】</p> <p>和解（貸主が解決金として215,325円の支払い）</p> <p>【敷金返還請求額に対する返還割合 48%】</p> <p>【原状回復費用請求額負担 借主234,675円（64%）、貸主130,725円】</p>
----	--

賃貸借の概要		
期間	1年11月（定期借家）、物件1LDK、家賃225,000円、敷金450,000円	
特約	ハウスクリーニング特約（前号2(1)㍁エに記載した特約の①〔以下同じ〕）	
原状回復費用の請求内容		
総額	365,400円	
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	50,000円
	クロス張替	-
	フローリング補修	298,000円 (フローリング全面張替だと938,000円という見積もりあり(床暖房ユニット含み)。賃貸人の方で賃貸人の負担軽減を考え補修としたとの説明あり)
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社（宅建業者）	
請求	敷金450,000円の返還請求	
当事者の 主な主張	貸主	<p>・フローリングの白化現象（証拠写真提出）は、賃借人の換気不十分による湿気あるいは水こぼしにより、雑誌等が水分を含み、カビ等が発生して塗装材が腐食したことによるものと考えられ、賃借人の故意過失によるものである。</p> <p>（床暖房施工業者、建設会社、建築士、フローリングメーカーによる調査報告書・意見書の提出あり）</p> <p>・床に毛が落ちていたり、キッチンの換気扇の油のぬめりが残っている。</p>

借主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・部屋は通常使用しており、白化現象は、ダンボール箱が床暖房の異常な発熱に反応して貼りついたものと考えられ、製品あるいは施工上の原因に加え、床暖房の使用上の注意をしなかったことに原因がある。</li> <li>・フローリング補修の費用も高額（専門家の見積もりで10～15万円）</li> <li>・退去前に清掃業者によるクリーニングを行っており、きれいになっている。また、クリーニング特約は消費者契約法10条に反し無効。（国の社会資本審議会民間賃貸部会の原状回復関係の資料や、国土交通省への電話照会の記録メモなどの提出あり） （借主側証人（住宅管理・清掃会社社長）からの陳述書（退去立会いの際に貸主会社の社員よりエアコンの分解清掃をしたかどうかまで聞かれて通常ではありえないと驚いた等の内容）の提出あり）</li> </ul>
通常手続へ移行。全3回の審理。2回目は被告側証人尋問（被告会社社員、建設会社社員）、3回目は原告側証人尋問（原告本人、住宅管理・清掃会社社長）。【第1回を傍聴】	
裁判官指摘、 審理内容等	（第1回） <ul style="list-style-type: none"> <li>・クリーニング特約は消費者契約法10条に反し無効という原告の主張内容の確認。</li> <li>・フローリングの白化現象の状況、考えられる原因等について原告に聴取。</li> <li>・その他、提出の書証について当事者に確認。</li> </ul>
時間	約70分（第1回）
結果	和解（貸主が解決金として215,325円の支払い）

【事例3】

カーペット、壁のカビ等の汚れに係る費用が争われた事例

概要
敷金 35,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 93,450 円【敷金に対する割合 208%】 和解（貸主が 10,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 29%】 【原状回復費用請求額負担 借主 25,000 円（27%）、貸主 68,450 円】

賃貸借の概要		
期間	4年2月、物件六畳一間、家賃45,000円、敷金45,000円	
特約	なし	
原状回復費用の請求内容		
総額	93,450円	
内訳 (消費税別)	クリーニング	-
	クロス張替	15,080円 (1300円 × 11.6㎡)
	カーペット張替	51,300円 (カーペット 27,300円、施工費用 24,000円)
	その他	発生材処分費 7,000円 運搬・諸経費 15,620円

訴訟の概要	
当事者	原告：個人、被告：個人
請求	敷金 35,000 円の返還請求（敷金 45,000 円のうち貸主より 10,000 円は返還あり）
当事者の 主な主張	貸主 <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁、カーペットに大量のカビ発生（借主は外国人で、靴のまま部屋に上がるので、靴についた水分落ちて発生したと考えられる）（写真提出）</li> <li>・退去時に掃除していない。</li> <li>・借主からメールが多数きて、異常な感じであったので何らか返還した方がいいと思い、1万円は返した。</li> </ul>
	借主 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自分のせいではない（写真提出）</li> <li>（書証（メールのやりとり）提出）</li> </ul>
裁判官指摘、 審理内容等	（第2回） 〔主張確認して和解手続へ〕
通常手続へ移行。全2回。【第2回を傍聴】	被告は反訴（93,450円から35,000円引いた58,450円請求）
時間	約15分（第2回）
結果	和解（貸主が10,000円の支払い）

【事例4】

ペット飼育や喫煙による汚れ、臭い等に係る費用が争われた事例

概要
敷金 141,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 341,040 円【敷金に対する割合 242%】 和解（貸主の敷金返還債務なし、借主の原状回復債務なし） 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主 141,000 円（41%）、貸主 200,040 円】

賃貸借の概要		
期間	4年8月、物件 21.7 m <sup>2</sup> 、家賃 94,000 円、敷金 141,000 円	
特約	通常損耗負担特約（特約②）	
原状回復費用の請求内容		
総額	341,040 円 （→敷金で足りない約 20 万円を借主に請求）	
内訳 （消費税別） ※調整途中の 内訳で、上 記請求総額 と一致せず	ハウスクリーニング	50,000 円（一式）
	クロス張替	109,200 円（1200 円 × 91 m <sup>2</sup> ）
	床張替（フローリング）	92,800 円（5800 円 × 16 m <sup>2</sup> ）、 50,000 円（一式、コンパネ張り直し）
	その他	エアコン内部洗浄 10,400 円（たばこヤニ）（借主 80% 負担分）
	クッションフロア	不明（借主 20% 負担分）
その他	扉シールはがし	2,500 円
※設備関係（コンロ、換気扇、ガラス等）は貸主負担。原状回復費用総額は 641,748 円。		

訴訟の概要	
当事者	原告：個人、被告：株式会社（宅建業者）
請求	141,000 円の不当利得返還請求
当事者の 主な主張	貸主 ペット禁止物件であるが、猫の尿によるしみ・臭い等があり、たばこのヤニ、トイレの尿石のこびりつきもあり、借主による通常の掃除や換気が行われていないことによる汚損等である。
	借主 たばこは吸っていた。トイレの掃除はしていない。猫はカーペット敷いていた。扉シールはがし費用は高すぎる。
裁判官指摘、 審理内容等	・クロスは減価すべき（費用の 10% 強ぐらいしか負担ない） ・フローリングは全体でなく汚損された部分のみ （貸主：クロスは一部だがフローリングは全体が借主負担ではないか） ・ハウスクリーニング全額借主負担はいかなものか
時間	約 35 分
結果	和解（貸主の敷金返還債務なし、借主の原状回復債務なし）

【事例 5】

区の原状回復基準（特約）の有効性が争われた事例（地裁に移送され借主敗訴の判決（借主控訴））

概要
敷金 314,400 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 295,020 円【敷金に対する割合 94%】 （当初は 569,541 円であったが裁判中に修正）。 判決〔東京地裁〕（請求棄却（貸主の敷金返還債務なし）） 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主 295,020 円（100%）、貸主 0 円】

賃貸借の概要		
期間 11 年、物件 3LDK（区民住宅（使用許可））、家賃 157,200 円、敷金 314,400 円		
特約	通常損耗負担特約（特約③）	
原状回復費用の請求内容		
総額 295,020 円（当初は 569,541 円の請求であったが裁判中に修正）		
内訳 (消費税別)	フローリング張替	184,000円 (23000 円 (材、工事各 11500 円) × 8 m <sup>2</sup> )
	襖張替	13,800円 (4600 円 × 3 枚)
その他	水栓器具交換	35,200円 (浄水器取り外し忘れ)
	キッチン排水口部品	1,650円 (紛失)
	クーラーキャップ	11,500円 (紛失)
	テープ剥がし跡補修、フック剥がし	19,800円 (ガムテープ等の剥がし跡、粘着フックを固定したまま放置)
	トイレ配管修理	11,000円 (借主設置のシャワー便座を復旧の際に配管が曲がってしまっている)
	バルコニー間仕切り固定	11,000円 (はずしたまま放置されている)
	鍵紛失	7,020円
〔その他当初請求していた内容〕 クリーニング 44,000 円、クロス張替 137,000 円、畳表替 18,000 円、襖補修 6,600 円、蛍光灯・電球交換 2,460 円、木部アク洗い 11,000 円、廃材処分 22,000 円		



訴訟の概要	
当事者	原告：個人、被告：区
請求	敷金 314,400 円の返還請求
当事者の 主な主張	貸主 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 査定基準により認定した損害額を請求するもの。 (なお原告には未払家賃等 139,500 円あり、損害額とあわせると保証金を超過しており返還はなし) (被告撮影写真提出)</li> </ul>
	借主 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最高裁判例を踏まえれば、借主が通常損耗について原状回復を負う旨の特約は成立していない。</li> <li>・ また 11 年居住により通常生じる相応の損耗であり、負担義務なし。 (最高裁判例、原告撮影写真提出)</li> </ul>
通常手続へ移行、東京地裁へ移送 【東京簡裁の審理を傍聴】 東京地裁 第 2 回 (被告準備書面陳述)、第 3 回 (原告準備書面陳述) 第 4 回 (判決)	
裁判所の 見解等	<p>[東京簡裁] 【傍聴】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通常損耗を負担する特約が有効かが大きな争点。</li> <li>・ 被告として和解の意向は？ (被告：和解は基本的に困難)</li> <li>・ 区の政策全般への影響もあり、東京地裁へ移送申立てするかどうか被告で検討されたい。</li> </ul> <p>-----</p> <p>[東京地裁 (判決)]</p> <p>証拠に照らせば、損傷は通常の使用によって生じたものとはいえない。 (被告主張の 295,020 円分の損傷を全て原告負担として認定)</p>
時間	不明 (記録漏れ)
結果	判決 (原告の請求を棄却) [東京地裁] ※原告控訴 (2010 年 8 月時点で係争中)

【事例 6】

特約に基づくクリーニング費用等の請求が争われた事例

概要
敷金 179,000 円の返還請求 (一部)。 原状回復費用請求額 135,725 円 【敷金に対する割合 68%】 和解 (貸主が 123,334 円の支払い) 【敷金返還請求額に対する返還割合 69%】 【原状回復費用請求額負担 借主 76,666 (55,666 + 21,000) 円 (56%)、貸主 59,059 円】

賃貸借の概要		
期間	2 年 9 月 (定期借家 (転貸))、物件 88.6 m <sup>2</sup> 、家賃 100,000 円、敷金 200,000 円	
特約	ハウスクリーニング特約 (特約④)	
原状回復費用の請求内容		
総額	135,725 円	
内訳	クリーニング	86,625 円 [消費税抜き 82,500 円]
	クロス修繕	28,100 円 [1700 円 × 36 m <sup>2</sup> の借主負担分 33% 等、手すり損傷 8,000 円] [消費税抜き 26,762 円]
	その他 鍵交換	21,000 円 [消費税抜き 20,000 円]

訴訟の概要	
当事者	原告：個人、被告：株式会社
請求	敷金等 245,666 円の返還請求（敷金 200,000 円と過払家賃 66,666 円の合計から、21,000 円の控除を認め残額請求（敷金分は 179,000 円の返還請求））
当事者の 主な主張	貸主 <ul style="list-style-type: none"> <li>・クリーニング特約により借主負担。</li> <li>・ビニールクロスの汚れあり。</li> </ul> （写真（入居前、退去時）提出）
	借主 <ul style="list-style-type: none"> <li>（訴状に資料として請求の要点を別添）</li> <li>・特約は入居前日に鍵を受け取る際に説明されたもので、今更、解約できない状況での説明であり、納得した上での合意とは言い難い。</li> <li>・クロスの汚れは入居前からあり、そのために家賃を 1 月分値引きすることで決着した経緯あり。退去時の写真として示されたものも入居時にあったものと思われる。</li> <li>・鍵交換分 21,000 円は認める。</li> </ul>
裁判官指摘、 審理内容等	・クリーニング特約の金額の根拠を確認（入居期間にかかわらず定額か否か等を確認）後に、和解手続へ。
時間	約 10 分
結果	和解（貸主が 190,000 円の支払い） 〔過払家賃分 66,666 円を除いた原状回復費用分は 123,334 円〕

【事例 7】

通常損耗負担特約に基づく費用請求が争われた事例

概要
敷金 179,000 円の返還請求（一部）。 原状回復費用請求額 321,090 円【敷金に対する割合 175%】 和解（相互に債務ないことの確認〔敷金返還ゼロ〕） 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主 184,000（179,000 + 5,000）円（57%）、貸主 137,090 円】

賃貸借の概要		
期間	13 年、物件 1 L D K、家賃 92,000 円、敷金 184,000 円	
特約	鍵交換特約、通常損耗負担特約（特約⑤）	
原状回復費用の請求内容		
総額 321,090 円（総費用 568,470 円の内借主負担分） （→敷金で足りない 137,090 円を借主に請求）		
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	45,000 円
	クロス張替	118,800 円（1800 円 × 132 m <sup>2</sup> の借主負担分 1 / 2）
	その 他	エアコンクリーニング 12,000 円
		キッチン壁穴補修 85,000 円
		玄関カードキー交換 45,000 円

<p>※貸主は 247,380 円負担                  (クロス張替 118,800 円、水洗パッキン (5 箇所) 15,000 円、IHコンロ交換 38,000 円、カーテンレール交換 18,000 円、ペーパーホルダー交換 3,800 円、ユニットバス折れ戸交換 12,000 円、ベランダ防水 30,000 円)</p>	
訴訟の概要	
当事者	原告：個人、被告：有限会社
請求	敷金 179,000 円の返還請求 (敷金 184,000 円から 5,000 円の控除認め、残額請求)
当事者の 主な主張	貸主 <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の原状回復請求費用の内容を説明。 (裁判官から損傷等の証拠あるかと聞かれ、手持ちの写真等で説明)</li> <li>・床に砂、壁・天井にクモの巣があって、掃除して出ていったと考えられない。(原告より「ありえない」と直ちに反論)</li> <li>・特約でクリーニングは借主負担となっている。(裁判官より「そんな条項は最高裁判決もあるしダメ」と制される。)</li> </ul>
	借主 <ul style="list-style-type: none"> <li>・キッチンの壁の穴は自ら開けたので認めるが、請求額が高すぎる。</li> <li>・その他は借主の負担でないはず。：タバコもすわず、ペットも飼っていない。普段から掃除をし、エアコンもシーズン毎に清掃している。クロスは経年劣化、エアコンはフィルター清掃分だけなら認める余地あり。退去の際に 2 日かけて念入りに掃除しており、室内クリーニングについても負担はないはず。カードキイも自らの過失はない。</li> <li>・立ち会いもお願いしたが、されていない。</li> </ul>
通常手続へ移行。全 2 回。第 2 回で証人尋問 (原告本人、被告社員)。【第 2 回を傍聴】 貸主より反訴 (精算金等支払反訴請求 247,832 円請求 (原状回復費用 137,090 円 + 滞納家賃 101,742 円))	
裁判官指摘、 審理内容等	(第 2 回) <ul style="list-style-type: none"> <li>・借主が汚した、損傷したという証拠が少ない。</li> <li>・10 年以上居住しており、ガイドラインにそって経過年数の考慮がされていない。</li> <li>・特約あってもダメ。</li> </ul>
時間	約 30 分 (第 2 回)
結果	和解 (被告の原告に対する敷金返還債務のないこと、原告の被告に対する原状回復債務のないことを相互に確認する)

【事例 8】

クリーニング費用が高額であるとして争われた事例

概要	敷金 170,000 円の返還請求 (一部)。 原状回復費用請求額 69,300 円【敷金に対する割合 35%】 和解 (貸主が 140,000 円の支払い) 【敷金返還請求額に対する返還割合 82%】 【原状回復費用請求額負担 借主 60,000 (30,000 + 30,000) 円 (87%)、貸主 9,300 円】
----	--

賃貸借の概要	
期間	1 年 10 月、物件 1 L D K、家賃 100,000 円、敷金 200,000 円
特約	クリーニング特約 (特約⑥)



原状回復費用の請求内容		
総額	69,300円	
内訳	クリーニング	69,300円〔消費税抜き 66,000円〕
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社（弁護士代理）	
請求	敷金 170,000 円の返還請求（敷金 20 万円から 3 万円の控除は認める）	
当事者の 主な主張	貸主	・特約あり。
	借主	・クリーニング代が高すぎる。3 万円は認める。
裁判官指摘、 審理内容等	・基本的には貸主が負担。借主に負担求めるのなら、通常の使用でない、あるいは破損したことを貸主が証明しないと無理。	
通常手続へ移行。全 2 回。【第 2 回を傍聴】		
時間	約 10 分（第 2 回）	
結果	和解（貸主が 140,000 円の支払い）	

【事例 9】

クッションフロア張替費用などが争われた事例

概要	
敷金 163,420 円の返還請求（全部）。	
原状回復費用請求額 276,150 円【敷金に対する割合 141%】	
和解（貸主が 88,170 円の支払い）	
【敷金返還請求額に対する返還割合 54%】	
【原状回復費用請求額負担 借主 75,250 円（27%）、貸主 200,900 円】	

賃貸借の概要		
期間	3 年 4 月、物件 1 R、家賃 98,000 円、敷金 196,000 円	
特約	ハウスクリーニング特約（特約⑦）	
原状回復費用の請求内容		
総額	276,150 円	
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	－
	クロス張替	－
	床張替 (クッションフロア)	180,000円 (既設 C F 剥がし 2000 × 16 m <sup>2</sup> 、下地調整 1800 × 16 m <sup>2</sup> 、 新規 C F 張 6000 × 16 m <sup>2</sup> 、駐車場代 4000 円、諸経費 20000 円)
	その他	水廻りクリーニング (シンク汚れ) 38,000円 (一式 30,000 円、駐車場代 4000 円、諸経費 4000 円) 玄関扉傷塗装 45,000円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：有限会社	
請求	敷金 163,420 円の返還請求（敷金 196,000 円から未払家賃 32,580 円を控除した額の返還請求）	

当事者の 主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クッションフロアのかほみ数カ所（冷蔵庫、食器棚、洋服クローゼット部分。入居の際にクッションフロアの切端を支給して、家具の下に敷くようお願いしてあった。敷いてあったソファア、ベッド部分にはくほみは付いていない。）</li> <li>・台所のシンクに化学反応のような汚れ（普通の洗浄では落ちない）</li> <li>・玄関扉傷は引越業者に請求するので請求は放棄する。</li> <li>・原状回復費用の半額くらいは出してもらいたい。</li> </ul>
	借主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クッションフロアに敷物を敷いていた。</li> <li>クッションフロアの見積もりが高すぎる（東京都に問い合わせたら安いものも高いものもあるが、24㎡くらいだと、㎡単価千円から3千円くらいとのことだった。また以前に引っ越した際は㎡単価2500円であった（以前の見積・請求書を証拠書類として添付）</li> <li>・シンク汚れは銀食器磨く洗剤が原因と思われる。</li> </ul>
裁判官指摘、 審理内容等	・特約の有無、当事者の主張・意向の確認を行い、主にクッションフロアについて意見の違いありと確認して、和解手続へ。	
時間	約 25 分	
結果	和解（貸主が 88,170 円の支払い）	

【事例10】

クリーニング費用が高額であるとして争われた事例

概要
敷金 168,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 40,425 円【敷金に対する割合 24%】 和解（貸主が 142,189 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 85%】 【原状回復費用請求額負担 借主 25,811 円（64%）、貸主 14,614 円】

賃貸借の概要		
期間	2 年、物件ワンルーム、家賃 84,000 円、敷金 168,000 円	
特約	ハウスクリーニング、畳表替え・襖張替特約（特約⑧）	
原状回復費用の請求内容		
総額	40,425 円	
内訳 (消費税別)	清掃	35,000円
	諸経費	3,500円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請求	敷金等 228,969 円（敷金 168,000 円と過払家賃 60,969 円）の支払請求	
当事者の 主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特約あり。</li> <li>（答弁書、書証（写真）提出）</li> </ul>
	借主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃代高い。半分なら払う。</li> </ul>
裁判官指摘、 審理内容等	〔主張確認して和解手続へ〕	

時間	約 10 分
結果	和解（貸主が 142,189 円の支払い）

【事例11】

ペット飼育による汚損等に係る費用が争われた事例

概要	
敷金 135,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 116,812 円【敷金に対する割合 87%】 和解（貸主が 85,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 63%】 【原状回復費用請求額負担 借主 50,000 円（43%）、貸主 66,812 円】	

賃貸借の概要		
期間	1 年 10 月、物件 2 L D K、家賃 135,000 円、敷金 135,000 円	
特約	ハウスクリーニング特約、喫煙・ペット関係特約（特約⑨）	
原状回復費用の請求内容		
総額	116,812 円	
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	45,000 円
	クロス張替	6,250 円
	床補修・洗浄等	60,000 円
※原状回復費用見積もりで総費用 175,455 円について、主に借主負担 70%として 131,922 円を請求した経緯もあったが、最終的には上記額で請求		
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請求	敷金 135,000 円の返還請求	
当事者の 主な主張	貸主	・ペットによる汚れ・傷・臭いあり。負担の特約もあり。
	借主	・ペットの汚れは負担するつもりはあるが、臭いはトイプードルなのでしないはず。また、ハウスクリーニング、クロス張替の費用の全体額が犬によるものではないはず。 ・以前借りていたところでは、退去の際に立ち会ってお互いにチェックしたが、今回は事前に退去する旨を伝えたが、立ち会いが無かった点で不信感がある。
裁判官指摘、 審理内容等	・ペットの汚れ等による費用を請求するなら、貸主で証拠出して証明する必要がある。（貸主：写真等はとっていない） ・ペットの臭いは飼っている人は気にならないが、気にする人は多い。 ・（司法委員）感情的なものはあるかもしれないが、特約もあるし、ある程度借主にも負担してもらって、話し合いで解決してもらいたい。	
時間	約 20 分	
結果	和解（貸主が 85,000 円の支払い）	

【事例12】

喫煙、ペット飼育、ウオーターベット等による汚損に係る費用が争われた事例

概要
敷金 220,850 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 220,850 円【敷金に対する割合 82%】 和解（貸主が解決金として 35,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 16%】 【原状回復費用請求額負担 借主 185,850 円（84%）、貸主 35,000 円】

賃貸借の概要			
期間	1 年 9 月、物件 1 L D K、家賃 90,000 円、敷金 270,000 円		
特約	・ 賃料の 1 ヶ月分の償却 ・ ハウスクリーニング特約（特約⑩）		
原状回復費用の請求内容			
総額	220,850 円（130,850 円 + 償却 90,000 円）		
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	-	
	襖張替	6,000 円（3000 × 2 枚分（全 5 枚のうち））	
	床補修等（畳）	66,500 円 （床タバコ焦げ補修 28,000 円、畳表替え 27,500 円、畳新床 10,000 円、畳床処分代 1,000 円）	
	その他	居間ドア貼替え	12,000 円（ガムテープ等がし跡）
		押入ベニア貼替え	17,500 円（ボディソープこぼれシミ、2 分の 1 負担）
		ペンキ塗替え	7,619 円（浴室ドア、玄関框部分のみ）〔税込 8000 円〕
玄関補修		15,000 円（ペット引っかきキズ）	
※総額 310,075 円のうち、貸主は 179,225 円負担 （襖張替 9,450 円、ハウスクリーニング 29,000 円、浴室タイル貼工事一式 31,500 円、ガラス工事一式 50,400 円、運搬及び諸経費 9,450 円 等）			
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：有限会社		
請求	敷金 270,000 円の返還請求 （ただし提訴後、敷金 270,000 円と日割家賃戻し分 76,935 円から、原状回復費用請求分等を除いた 126,085 円は返還済み →実質は 220,850 円の返還請求）		
当事者の 主な主張	貸主	・ タバコの焦げ跡・臭い（押入まで）、ペットのキズ、ウオーターベットの水もれの跡。 ・ 立ち会いののもと、原状回復すべき部分の確認をし、借主も了承した。 ・ 賃料の 1 月分の償却特約がある。これは、借主が犬を飼うが、大きなキズは故意過失で借主負担となるが、細かなキズは請求できないのでそれを担保したもの。 ・ 室内清掃費の負担特約もあるが、免除している。	
	借主	・ 1 ヶ月分の償却の範囲内と考えている。	
裁判官指摘、 審理内容等	・ 被告である貸主も配慮している点あり、原告がふりあげた拳をどこでおろすか。		
時間	約 20 分		
結果	和解（貸主が解決金として 35,000 円の支払い）		

【事例14】

個人が賃貸用に購入した入居期間 20 年超の物件において原状回復費用請求が争われた事例

概要	
敷金 449,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 437,850 円【敷金に対する割合 98%】 和解（貸主が 25 万円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 56%】 【原状回復費用請求額負担 借主 199,000 円（45%）、貸主 187,850 円】	

賃貸借の概要			
期間 23 年 10 月（21 年 4 月に貸主が現貸主（被告）に変更）、物件 3 D K 家賃 160,000 円、敷金 449,000 円			
特約	なし		
原状回復費用の請求内容			
437,850 円（下記合計 417,000 円（端数切捨）+ 消費税） （総費用 669,900 円の内借主負担分）			
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	-	
	クロス張替	124,300円 (1100 円× 63 m <sup>2</sup> 、クロス下地ボード一式 (4 枚) 55,000円)	
	床張替	136,750円 (5500 円× 11.5 m <sup>2</sup> (D K、洗面所部分)、床下地コンパネ張替 73,500 円 (4500 × 3 枚、大工労務費 60,000 円))	
	その他	解体処理費	38,910円 (壁ボード撤去 8,160 円 (1200 円× 6.8 m <sup>2</sup> )、壁クロスはがし・下地調整 15,750 円 (250 円× 63 m <sup>2</sup> )、床はがし一式 15,000 円)
		産廃処理費	80,000円(20000 円× 4 m <sup>3</sup> ) (2 t トラック)
	諸経費	37,996円	
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：個人（家賃収入用に購入）		
請求	敷金 449,000 円の返還請求		
当事者の 主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁の穴、床汚れ、ふすま破れ、台所タイルの黒ずみ等。</li> <li>・リフォーム費用見積もったら 200 万円といわれた。</li> <li>・不動産業者にガイドラインによって費用を積算してもらった額だが、この請求でいいかは分からないこともあり、話し合いには応じる。</li> </ul>	
	借主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁の穴は子供がもたれて空いたものだが、粗悪な材料で壁自体が弱かった。</li> <li>・長く使っており、価値はゼロ。</li> </ul>	
その他（被告より被告居住地に係る簡裁への移送申立があり、これに対して原告より異議（子供の介護で困難）。裁判所で被告に調整し、東京簡裁へ出廷してもらった（当日の法定で被告の移送申立の取り下げ確認）			



裁判官指摘、 審理内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細かく認定する材料が少ない（見積もりと提出写真のつながりもはっきりしない、費用請求していないところもある）</li> <li>・長期の賃貸であり、基本的には経年劣化で価値ゼロと見ざるえない。</li> <li>・他方で貸主の側も面積を小さめに算定しているという配慮も見える。</li> <li>・リフォームと原状回復とは別。</li> <li>・被告が遠方からわざわざ来ていることもあり、話し合いで解決が望ましい。</li> </ul>
時間	約 50 分
結果	和解（貸主が 25 万円の支払い）

【事例15】

フローリング張替え費用が争われた事例（原告（借主）が訴えを取下げ）

概要	<p>敷金 106,000 円の返還請求（全部）。</p> <p>原状回復費用請求額 492,303 円【敷金に対する割合 464%】</p> <p>原告が訴えを取下げ</p> <p>【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】</p> <p>【原状回復費用請求額負担 借主 106,000 円（22%）、貸主 386,303 円】</p>
----	--

賃貸借の概要		
期間	4 年 1 月、物件 L D K、家賃 106,000 円、敷金 106,000 円〔事務所として使用〕	
特約	ハウスクリーニング特約（特約①）	
原状回復費用の請求内容		
総額 492,303 円		
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	18,000円
	クロス張替	-
	フローリング張替	355,000円（45000 円×7 坪+付属工事 40,000 円） （防音フローリング直張り）
	その他	
	エアコンクリーニング	9,333円
	巾木貼換え	16,000円
	撤去処分費	39,200円
	パッキン交換	9,000円
	諸経費	22,327円
※その他：貸主より未納賃料 110,000 円、更新料 106,000 円の支払い請求あり		
訴訟の概要		
当事者	原告：株式会社、被告：個人	
請求	敷金 106,000 円の返還請求	
当事者の 主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床破損あり。（写真提出）</li> <li>・賃料、更新料の未納もあり。</li> </ul>
	借主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床のキズはもともとあった。</li> </ul>

裁判官指摘、 審理内容等	裁判所で主張確認。 貸主からの原状回復費用の請求は本訴訟ではできない旨を被告（貸主）に伝える。 両者に（原状回復費用は別として）敷金返還と、未払賃料・更新料との相殺で 和解できないか打診するも、被告が原告を信用できないとして和解に応じず。 裁判官が原告の請求は認めがたい旨を述べ、原告に訴えの取下げを促した（原 告が応じて、訴えを取下げ）。
時間	約 30 分（訴え取下げまでの時間）
結果	原告が訴えを取下げ （原告は本件訴えの全部を取り下げる、被告は訴えの取下げに同意する）

【事例16】

フローリング補修費用が争われた事例

概要	
敷金 168,061 円の返還請求（一部）。 原状回復費用請求額 457,046 円【敷金に対する割合 89%】 和解（貸主が 86,343 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 51%】 【原状回復費用請求額負担 借主 371,813（81,718 + 290,095）円（81%）、貸主 85,253 円】	

賃貸借の概要		
期間	5 年 11 月、物件 2 D K、家賃 129,000 円、保証料 516,000 円	
特約	なし（ただし原状回復内容の細部の定め（経過年数の扱い等）あり）	
原状回復費用の請求内容		
総額 457,046 円（199,046 円 + 償却 258,000 円）		
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	-
	クロス張替	-
	フローリング傷補修	145,000円 (補修 35,000 円、材料 60,000 円、施工 50,000 円)
	その他	処分費 7,478円 諸経費 16,048円 鍵交換 14,595円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請求	敷金 168,061 円の返還請求（当初 225,905 円の請求であったが、提訴後 57,844 円の振込みがあつて請求縮減）	
当事者の 主な主張	貸主	・フローリングのインクの染み汚れ、凹み（小さな凹み多数）。 経過年数は考慮しないという特約あり。
	借主	・フローリングのインクの染み汚れは認めるが、面積広すぎ、半分は負担する。凹みは通常使用（化粧ビン落とした跡かもしれないが、物を落とすことは普通のこと）。 ・処分費、消費税は契約書に取り決めなく、貸主負担。 ・フローリング補修費 17,500 円と鍵交換費 14,595 円、償却 258,000 円の総額 290,095 円を認め、225,905 円の返還を請求する。 (提訴後 57,844 円の振込みがあつたので 168,061 円に縮減)

裁判官指摘、 審理内容等	〔主張、書証を確認して、和解手続へ〕
時間	約 15 分
結果	和解（貸主が 86,343 円の支払い）

【事例17】

喫煙のヤニによるクロス張替え費用等が争われた事例（通常手続移行したが当日和解）

概要	<p>敷金 230,000 円の返還請求（全部）。          原状回復費用請求額 185,084 円【敷金に対する割合 80%】          和解（貸主が 13 万円の支払い）          【敷金返還請求額に対する返還割合 57%】          【原状回復費用請求額負担 借主 100,000 円（54%）、貸主 85,084 円】</p>
----	---

賃貸借の概要		
期間	3 年 6 月、物件ワンルーム＋ロフト、家賃 115,000 円、敷金 230,000 円	
特約	ハウスクリーニング特約、畳表替え・障子張替特約（特約⑫）	
原状回復費用の請求内容		
総額	194,338 円	
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	51,000円
	クロス張替	91,232円 (1270 円 × 71.86 m <sup>2</sup> )
	床 C F 張替	22,852円 (2900 円 × 7.88 m <sup>2</sup> )
	その他 木製梁穴補修	20,000円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：個人（弁護士代理）	
請求	敷金等 283,290 円の返還請求（敷金 230,000 円と過払家賃 53,290 円の支払請求）	
当事者の 主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タバコのヤニが洗剤でも落ちず、張替必要。</li> <li>・床にオレンジ色、黒色のシミ。 (写真提出)</li> </ul>
	借主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タバコ吸っていたが、ヘビースモーカーでもないし、空気清浄機も使用していた。</li> <li>・見積もり根拠も示さないまま、請求書のみ送ってきたので、不信感がある。 (当初は 323,505 円の請求。交渉し、76,262 円であれば払ってもいいと借主提示したが、貸主が納得せず、借主が少額訴訟を行うといたら、貸主がその額でいいと応じたが、今度は借主が納得しなかったという経緯あり)</li> </ul>
通常手続へ移行。ただし当日和解終結。 当日、証人尋問あり（原告側は父、被告側は本物件を設計した建築士）		
裁判官指摘、 審理内容等	経年劣化の考慮が必要。	
時間	約 60 分	
結果	和解（貸主が 13 万円の支払い）	

【事例18】

ガラスひび割れ等の原状回復費用が争われた事例

概要
敷金 136,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 81,000 円【敷金に対する割合 60%】 和解（貸主が 100,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 74%】 【原状回復費用請求額負担 借主 36,000 円（44%）、貸主 55,000 円】

賃貸借の概要

期間	30 年 1 月（賃貸人が平成 16 年 7 月に変更し、特約も追加。その際に都条例に基づく説明あり）	
物件	1 D K、家賃 68,000 円、敷金 136,000 円	
特約	ハウスクリーニング特約、通常損耗負担特約（特約⑬）	
原状回復費用の請求内容		
総額	81,000 円	
内訳	窓枠焦げ跡	5,000 円
	窓網入ガラスひび割	72,000 円（台所、4.5 畳部屋、6 畳部屋）
	仕切戸ガラスひび割	4,000 円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請求	敷金 136,000 円の返還請求	
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然損耗分を借主負担とする特約があり、借主も合意（都条例に基づく説明時）。また、特約については、かわりに月額家賃を安くしており合理性もある。</li> <li>・上記の自然損耗を越える修理箇所が生じており、少なくとも 81,000 円の費用はかかる。（答弁書、準備書面、書証（写真、見積もり）提出）</li> </ul>
	借主	・ガラスのひびは入居したときもあったのではないかと思います。
通常手続へ移行。全 2 回。【第 2 回を傍聴】		
第 2 回で証人尋問（原告妻）。		
裁判官指摘、 審理内容等	〔被告提出の写真を原告証人に確認し、和解手続へ〕	
時間	約 45 分（第 2 回）	
結果	和解（貸主が 100,000 円の支払い）	

## 【事例19】

庇の原状回復費用が争われた事例（借主全面勝訴の判決（貸主より異議申立て・特別上告））

概要
敷金 224,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 322,000 円【敷金に対する割合 144%】 判決（貸主が 224,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 100%】 【原状回復費用請求額負担 借主 0 円（0%）、貸主 322,000 円】

## 賃貸借の概要

期間	1 年 2 月、物件 2 D K、家賃 112,000 円、敷金 224,000 円〔社宅として使用〕	
特約	ハウスクリーニング特約（特約⑭）	
原状回復費用の請求内容		
総額	322,000 円	
内訳	部屋の原状回復 (クリーニング)	60,000 円
	庇の原状回復費用	262,000 円（庇補修の足場代という主張）
訴訟の概要		
当事者	原告：株式会社、被告：個人	
請求	敷金 224,000 円の返還請求（全部）	
当事者の 主な主張	貸主	・借主が庇に墨汁をかけた汚れがある。 （他に未払い家賃 112,000 円、契約違反金 336,000 円も主張）
	借主	・墨汁をかけたことはない。汚損は劣化のススだろう。
裁判所の 見解等	・双方の主張を確認して、被告の主張は根拠ないことを述べ（これに対し、被告より裁判所で現場確認してもらいたい旨の主張あったが、この場で証拠出さないといけない旨も述べた）、被告の和解の意向も確認したが、被告で応じないことから判決。 ・判決：被告は 224,000 円の支払え （理由）部屋の原状回復費用の内訳、また墨汁をかけて庇を汚損したということを一層明らかにする証拠はない。	
時間	約 15 分（※判決言い渡しまでの時間）	
結果	判決（被告は 224,000 円の支払え）	
被告より異議申立て。第 2 回（準備書面陳述）、第 3 回（判決（原判決を認可する））。被告より最高裁へ特別上告・上告棄却。		



【事例21】

多岐にわたる項目について原状回復費用請求があった事例

概要	
敷金 600,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 610,050 円【敷金に対する割合 102%】 和解（貸主が 300,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 50%】 【原状回復費用請求額負担 借主 300,000 円（49%）、貸主 310,050 円】	

賃貸借の概要			
期間 4 年、物件 3 L D K、家賃 300,000 円、敷金 600,000 円			
特約	賃料の 1 月分償却（特約⑩）		
原状回復費用の請求内容			
総額 610,050 円（敷金を引いて不足分 10,050 円を追加請求）			
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	78,000円（窓、バルコニー含む居室全体）	
	クロス張替	67,425円（1450 円× 46.5 m <sup>2</sup> ）	
その他	床張替	38,160円（3600 円× 10.6 m <sup>2</sup> ）	
	エアコン室内機	33,000円（4 台、スチーム洗浄）	
		リビングドア交換	66,000円
	トイレ	58,000円	
	フラッシュドア交換		
	入口ドア補修	36,000円	
	クロゼット扉補修	68,500円	
	窓下棚補修	8,000円	
	納戸天井・壁塗装	55,200円	
	諸経費 (移動費含む)	80,000円	
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：個人		
請求	敷金 600,000 円の返還請求		
当事者の 主な主張	貸主	（答弁書、説明書、写真提出（約 80 枚）あり） ・償却特約あるし、焦げ跡、大きな穴、多数の細かいキズ・汚れある。	
	借主	・見積もりだけ送ってきて、説明もなにもない（写真もついていない）	
裁判官指摘、 審理内容等	・1 月償却の説明はあったか。（借主：一般的なものと考えていた。） ・退去の際、清掃はしたか。（借主：した。） ・項目も多く、全て判断するのは適当でないので、和解を試みる。		
時間	約 30 分		
結果	和解（貸主が 300,000 円の支払い）		

【事例22】

ユニットバス交換費用等が争われた事例

概要
敷金 74,385 円の返還請求（一部）。 原状回復費用請求額 657,150 円【敷金に対する割合 456%】 和解（敷金返還請求しないことの確認（敷金返還ゼロ）） 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主 144,000（74,385 + 69,615）円（22%）、貸主 582,765 円】

賃貸借の概要			
期間	7年5月、物件ワンルーム、家賃72,000円、敷金144,000円		
特約	ハウスクリーニング特約（特約⑰）		
原状回復費用の請求内容			
総額 657,150円			
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	28,000円	
	クロス張替	22,000円（1000円×44㎡（壁30、天井14）の借主負担分1/2）	
	フローリング傷補修	23,000円	
	その他	エアコン洗淨	10,000円
		消耗品	2,399円（消費税込。蛍光灯等）
	ユニットバス交換	570,000円	
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：個人		
請求	敷金 74,385 円の返還請求（敷金 144,000 円から 69,615 円の控除認め、残額請求）		
当事者の 主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニットバス天井に穴、床にヒビがあり、そこにガム詰めて補修してある。借主の同棲者がサーフボードを中で洗ったときにつけたものと考えられる。損傷について連絡をもらった覚えはない。補修では無理で交換必要。見積もりでは 58～60 万円。</li> <li>・7年も使っていたので消耗品も借主負担。</li> <li>・同棲者入れており契約違反。</li> </ul>	
	借主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニットバスの穴は自分によるものではない（スノーボードは使うが先が丸くて穴あくようなものではない）。床のヒビはシャワーヘッド落とししたときのものであるが、その際に貸主に連絡したが、見に来なかった。</li> <li>・ユニットバス交換、エアコン洗淨、消耗品、クロス張替（一部）請求を除いた 69,615 円は支払う。</li> <li>・ユニットバスは補修で足りる。見積もりとったところ 7～15 万円。</li> </ul>	
裁判官指摘、 審理内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的には貸主が負担。借主に負担求めるのなら、通常の使用でない、あるいは破損したことを貸主が証明しないと無理。</li> <li>・裁判官、司法委員より被告の主張はなかなか通じがたいとされ、和解を促され、その場で被告が和解に応じた。</li> </ul>		
時間	約 45 分（※和解までの時間）		
結果	和解 (原告は敷金 144,000 円から 69,615 円を控除した残金 74,385 円の返還を被告に請求しないことを約束する)		