

最近の判例から (11)－原状回復費用－

## 築40年超のアパートに賃借人が12年間居住した場合における原状回復費用算定の一事例

(東京地判 平28・8・19 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

昭和47年築のアパートに12年間居住した賃借人が負担すべき原状回復費用について、室内塗装費用・クッションフロア張替え費用の5%相当額と査定された事例（東京地裁 平成28年8月19日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成14年9月、賃借人X（原告）は、Y（被告）が所有する昭和47年築の本件アパートの一室（本件居室）を、下記条件にて賃借した。

- ・賃料：月額7万9000円
- ・敷金：15万8000円
- ・契約の解約：Xは1ヵ月以上の予告期間を置いて本件賃貸借契約を解除することができる。ただし、Xは、予告期間に代えて賃料の1ヵ月分相当額をYに支払い、即時解約することができる。

平成26年7月1日、Xは仲介業者Aを通じてYに対し、解約日を同年8月15日とした解約届を差し入れた。

Yは、明渡された本件居室内部が荒れ果てており、相当の原状回復費用がかかるとして、Xに対し、敷金及び前払賃料と当該原状回復費用とを相殺するとした。

Xは差し入れていた敷金15万8000円及び前払賃料7万9000円のうち日割り計算による精算金6万1164円、計21万9164円の支払を求める本件訴訟を提起した。

本件訴訟においてYは、Xが負担する原状回復費用は計43万5750円になると主張した。

- ・汚損等による本件居室の壁及び天井の塗装費用：50%負担（5万2800円）
- ・汚損による便器セット取替費用：全額負担（15万5000円）
- ・汚損によるクッションフロア取替え費用：全額負担（2万8000円）
- ・襖張替等：全額負担（6万600円）
- ・天袋張替等：全額負担（9600円）
- ・畳表替：50%負担（3万3000円）
- ・ひびの入ったガラスの修繕：全額負担（3万6000円）
- ・ルームクリーニング：全額負担（3万5000円）
- ・諸経費：全額負担（5000円）
- ・消費税：2万750円

### 2 判決の要旨

裁判所は、原状回復費用について次のように判示するなどして、Xの請求を一部認容した。

#### ①塗装費用

本件アパートは昭和47年築の建物であり、平成26年の時点で築後約42年が経過していること、Xが本件居室を約12年間にわたって賃借していたこと等からすると、通常使用がされていた場合の本件居室の塗装の残存価値は、塗装の再施工に要する費用の10%と見るのが相当である。そして、本件居室内部の写真からうかがわれるXの使用状況に照らすと、その半分である5%（5280円）についてXの負担とするのが相当である。

#### ②クッションフロア張替え

通常使用がされていた場合の残存価値は再施工費用の10%と見るべきところ、本件居室内部の写真からうかがわれるXの使用状況に照らすと、その半分である5%（1400円）についてXの負担とするのが相当である。

#### ③襖張替え等

襖については、Xが責任を自認する和室間仕切りの襖及び押し入れ襖各1枚を除き、Xの故意過失により損耗したことを認めるに足りる証拠がない。

したがって、Xが原状回復費用を負担すべきなのは上記2枚（計2万800円）である。

#### ④ルームクリーニング

証拠によれば、本件居室については、独りで住んでいたXが高齢で必ずしも体が自由に動かさなかったこともあって、日頃の清掃が十分に行われておらず、そのために汚れが固着した部分もあるものと認められ、このことからすると、ルームクリーニング（3万5000円）の費用は全額X負担とするのが相当である。

#### ⑤ガラス修繕

本件居室のような鉄線入りのガラスは、鉄線が熱やさびによって膨張することにより、ひびが入ることがあると認められるところ、本件居室のガラスの割れ方は、1点に外力が加わったようなものではなく、また、Xが何らかの外力を加えたことをうかがわせる証拠もないことからすると、上記のひびがXの故意過失により生じたものであると認めることはできない。

#### ⑥便器セット取替、天袋張替え等、畳表替え

写真を見ても改修等が必要であったと認めることはできず、ほかにそれが必要であったことを認めるに足りる証拠はない。

#### ⑦Xが負担する原状回復費用

上記①～④に、相当する諸経費625円、消

費税5048円を加え、Xが負担する原状回復費用は計6万8153円となる。

### 3 まとめ

本判例は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に沿ったものであり、個別の具体的な取り扱いについて参考になるものと思われる。

（調査研究部 調査役）