

# 原状回復義務と敷金返還請求に関する判例について

村上秀樹

## はじめに

近時、賃貸住宅の退去時における原状回復及び敷金返還をめぐるトラブルが増加している。全国の消費生活センターに寄せられた賃貸住宅の解約に関する相談のうち、敷金や原状回復にかかる相談件数をみても、平成五年度以降急増している。

争いとなる金額は、数万から数十万円であることが多いため、裁判の場合には簡易裁判所が第一審となる（裁判所法第三三条により訴訟の目的が九〇万円以下は簡易裁判所が管轄する）が、トラブルの増加を反映して、判決もここ数年目立ってきており、以下に紹介することとしたい（いずれも判例集未登載）。

民法上、賃借人は目的物を「原状に復してこれに付属せしめたる物を収去する」権利を有すると規定されており（民法六一六条、五

表 敷金や原状回復にかかる相談件数

| 年 度           | 平成 2 | 3            | 4           | 5             | 6             | 7             | 8 (~9.2)      |
|---------------|------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 件 数<br>(伸び率%) | 21   | 30<br>(42.9) | 75<br>(150) | 134<br>(78.7) | 243<br>(81.3) | 402<br>(65.4) | 572<br>(42.3) |

(注) 国民生活センターのデータをもとに機構で集計

九八条)、賃借人の権利の側面から原状回復が定められているが、解釈によって、賃借人が

賃借物に物を付属させた場合には、それを取り除いて、つまり原状に復して返還する義務（収去義務）があるとされている。また、賃借の目的物に係る修繕は原則貸主が行うこととされている（民法六〇六条）。そして、過去の判例等では、賃借人は、通常の使用によらない損耗等についてのみ、修繕義務や原状回復義務があるとされている。

しかし、一般に使用されている賃貸借契約書においては、特約として賃借人に過大な修繕義務や原状回復義務を課しているものがあり、退去の際、賃借人がその条項を楯に補修等の費用を請求した結果、その範囲や費用負担、さらには敷金の返還について、トラブルが発生する。

以下に紹介する事例の主な争点は、①退去後に賃借人が行った修繕にかかる損耗が、賃借物の通常の使用により生ずる損耗を超えるものか否か、②損耗が通常の使用によって生

ずる程度を超えない場合であっても、特約により賃借人が修繕義務や原状回復義務を負うか否かの二点である。

①について、判決は、立証事実をもとに損耗が通常の使用による損耗か否かを判断しているが、「入居者が入れ替わらなければ取り替える必要がない程度の状態である」(保土ヶ谷簡判)、「一〇年近く賃借していたことを考慮すると、時間の経過にともなって生じた自然の損耗といえる」(東京簡判)などとして、賃借人が破損等をしたと自ら認めたもの以外は、通常の使用によるものとするのが大半である。しかし、事例1の横浜地判においては、カーペット等に発生したカビについて、その程度・範囲、同建物内の他の住戸におけるカビの発生状況を参酌し、「通常の態様で使用したことから当然に生じた結果とはできず、賃借人の管理、すなわちカビが発生した後の手入れにも問題があった」として、賃借人の責任を二割程度認めている。

②については、居住用建物の賃貸借においては、賃貸物件の通常の使用による損耗、汚損はその家賃によってカバーされるべきで、その修繕を賃借人の負担とすることは、賃借人に対し、目的物の善管注意義務等の法律上、社会通念上当然に発生する義務とは趣を異に

する新たな義務を負担させるというべきであり、特約条項が形式上あるにしても、契約の際その趣旨の説明がなされ、賃借人がこれを承諾したときでなければ、特約による修繕義務や原状回復義務を負うものではないとするのが大半である(伏見簡判、仙台簡判)。

#### 事例1 保土ヶ谷簡判(平成七年一月一七日)

##### 横浜地判(平成八年三月二五日)

##### (1) 事案の概要

借主Xは、平成元年七月二日、Yとの間で横浜市内のマンション(新築物件)の賃貸借契約を締結した。契約期間は二年間、賃料月額九万七千円、敷金一九万四千円とし、Xは同日Yに敷金を交付した。平成三年七月二日の契約更新時に賃料が一万円増額され、その結果敷金も二万円増額されたので、Xは同日Yに敷金を追加交付した。平成六年三月三十一日賃貸借契約は合意解除され、同日XはマンションをYに明け渡した。

Yは、Xが通常の使用による損害以上に損害を与えたため、以下の補修工事を実施し、四六万九、四七四円を出捐し、敷金を充当したので、敷金は返還できないと主張したことから、Xが、交付済みの敷金二万四千円の返還を求めて提訴した。

##### ・工事内容

- イ 畳六畳の裏返し
- ロ 洋間カーペットの取り替え並びに洋間の壁・天井、食堂、台所、洗面所、トイレ、玄関の壁・天井の張替え
- ハ 網入り熱線ガラス二面張替え
- ニ トイレ備え付けタオル掛けの取付け

##### (2) 判決の要旨

これに対し一審は、① 畳は、入居者が替わらなければ取り替える必要がない程度の状態であったから、その程度の損耗は通常の使用によって生ずる損害と解すべきである。

② 洋間カーペット、洋間の壁・天井等は、カビによる染みがあったために取り替えたものであるが、本件建物が新築であったために壁等に多量の水分が含有されていたことは経験則上認められ、また、居住者がこまめにカビを多発せしめるということは到底考えられないし、またXがそのような原因を作出したとは認められない。

③ 網入りガラスは、熱膨張により破損しやすいところ、Xが破損に何らかの寄与をしたとは認められない。

④ トイレのタオル掛けの破損も、石膏ボードに取り付けられた場合、その材質上、取

れ易いことは経験則上明らかである。

- ⑤ 以上から、各損害はいずれも通常の使用により生ずる損害、損耗であり、Yが負担すべきとして、Xの請求を全面的に認めた。

\*なお、本事案については、Yが一審判決を不服として横浜地裁に控訴した。

控訴審においては、

- ① 洋間カーペット、洋間の壁、洗面所、トイレ及び玄関の天井及び壁に発生したカビについて、相当の程度・範囲に及んでいたこと、本件建物の修繕工事をした業者が同一建物内の他の建物を修繕をしたが、そこには本件建物のような程度のカビは発生していなかったことから、本件建物が新築でカビが発生しやすい状態であったことを考慮しても、Xが通常の態様で使用了こと、から当然に生じた結果ということはできず、Xの管理、すなわちカビが発生した後の手入れにも問題があったといわざるを得ない。
- ② カビの汚れについては、Xにも二割程度責任があり、「故意、過失により建物を損傷した有責当事者が損害賠償義務を負う」旨の契約条項により、Xは本件カーペット等の修繕費一五万五、二〇〇円のうち、約三万円を負担すべきである。
- ③ 以上から、原判決（保土ヶ谷簡裁）を変

更し、Xが請求できるのは、敷金二二万四千元から三万円を差し引いた一八万四千元とした。

## 事例2 伏見簡判（平成七年七月一八日）

### (1) 事案の概要

借主Xは、平成二年四月一日、Yとの間で建物（公庫融資を受けた賃貸住宅と思われる）について賃貸借契約を締結した。契約期間は二年間、賃料月額六万六千円、敷金一九万八千円とされ、Xは同日Yに敷金を支払った。なお、Xは、契約以前の平成二年一月一八日に設備協力金として一二万三、六〇〇円（消費税込み）を支払っていた。平成四年四月一日の契約更新時に賃料が五千円増額されたが、敷金の追加支払いはなく、Xは更新料として一二万円を同年六月一日に支払った。

Xは、平成六年一月二三日に本件建物を退去してYに明け渡した。

明渡時にY側の立会人は、個々の箇所を点検することなく、全面的に改装すると申し渡したので、Xが具体的に修理等の必要のあるものを指摘するよう要求したところ、後日Yから修理明細表が送られてきたが、内容は全面改装の明細であった。XがYの通知した修繕等を行わなかったため、YはXの負担にお

いてこの修繕等を代行した。

Xは、建物を明け渡したことによる敷金の返還を求めるとともに、支払い済みの設備協力金等は不当利得であるとしてその返還を求めて提訴した。一方、Yは賃貸借契約に基づく明渡時の原状回復の特約（契約時点における原状すなわちまっさらに近い状態に回復すべき義務）をXが履行しなかったことで、Yが代行した修繕費のうち、敷金によって清算できなかった差額金の支払いを求めて反訴した。

### (2) 判決の要旨

これに対して裁判所は、

- ① 設備協力金等について、冷暖房機設置の負担金及びその更新料と認められ、住宅金融公庫融資関連法令の禁ずる脱法的家賃ではなく、物品使用料であり、その額についても、暴利行為と認められないとして、Xの返還請求を斥けた。

② 原状回復については、動産の賃貸借と同様、建物の賃貸借においても、賃貸物件の賃貸中の自然の劣化・損耗はその賃料によってカバーされるべきであり、賃借人が、明渡しに際して賠償義務とは別個に「まっさらに近い状態」に回復すべき義務を負うとすることは伝統的な賃貸借からは導かれ

ず、義務ありとするためには、その必要があり、かつ、暴利的でないなど、客観的理由の存在が必要で、特に賃借人がこの義務について認識し、義務負担の意思表示をしたことが必要である。本件契約締結の際に当該義務の説明がなされたと認められる証拠はなく、重要事項説明書等によれば、賃借人の故意過失による損傷を復元する規定であるとの説明であったと認められるとして、Yの主張を斥け、X支払い済の敷金全額の返還を命じた。

### 事例3 東京簡判（平成七年八月八日）

#### (1) 事案の概要

借主Xは、昭和六〇年三月一六日Yとの間で都内の賃貸住宅について賃貸借契約を締結した。賃料月額一六万七千円、敷金三三万四千円であった。Xは、平成七年二月一日に本件建物を退去してYに明け渡した。Yは、その後原状回復費用としてビニールクロス張替え費用等五万五、六〇〇円を支出し、本件契約の「明け渡し後の室内建具、襖、壁紙等の破損、汚れは一切賃借人の負担において原状に回復する」との条項により、敷金を充当したとして一切返還しなかった。

このためXは、入居期間中に破損した襖張

替え費用一万三千円を差し引いた三三万一千円の返還を求めて提訴した。

#### (2) 判決の要旨

これに対して、裁判所は、

① 建物賃貸借契約に原状回復条項があるからといって、賃借人は建物賃借当時の状態に回復すべき義務はない。賃貸人は、賃借人が通常の状態で使用した場合に時間の経過に伴って生じる自然損耗等は賃料として回収しているから、原状回復条項は、賃借人の故意・過失、通常でない使用をしたために発生した場合の損害の回復について規定したものと解すべきである。

② 部屋の枠回り縁のペンキ剥がれ、壁についた冷蔵庫の排気跡や家具の跡、畳の擦れた跡、網戸の小さい穴については、一〇年近いXの賃借期間から自然損耗であり、飲み物を絨毯にこぼした跡、部屋の家具の跡等については、賃借人が故意、過失または通常でない使用したための棄損とは認められない。

③ 以上から、Xの請求を全面的に認めた。

### 事例4 東京簡判（平成八年三月一八日）

#### (1) 事案の概要

借主Xは、平成三年八月三〇日、Yとの間

で東京都内のアパートの賃貸借契約を締結した。契約期間は二年間、賃料月額一五万円、敷金三〇万円とし、Xはその前日Yに敷金を交付した。平成五年八月三〇日の契約更新時に賃料が五千円増額され、その結果敷金も一万円増額されたのでXは同日Yに敷金を追加交付した。平成七年八月三十一日賃貸借契約は解除され、同日XはアパートをYに明け渡した。Yは、賃貸借契約書の「賃借人は明け渡しの際、自己の費用負担において専門業者相当の清掃クリーニングを行う」旨の特約に基づき、クリーニングを含む補修工事等を実施し、二七万六、二八〇円を支出したとして、敷金との差し引き三万三、七二〇円を返還した。このため、Xが交付済みの敷金残額の返還を求めて提訴した。

#### (2) 判決の要旨

これに対して裁判所は、

① 建物が時の経過によって古び、減価していくのはさけられず、賃貸人は減価の進行する期間、それを他に賃貸して賃料収入を得るので、賃貸借終了後、その建物を賃貸借開始時の状態に復帰させることまで要求するのは、当事者の公平を失する。

② 本件特約は、賃借人の故意、過失に基づく毀損や通常でない使用方法による劣化等

についてののみ、その回復を義務づけたものと解するのが相当である。

- ③ 本件について、Xの故意、過失による毀損や通常でない使用による劣化等を認める証拠がない。

- ④ 以上から、Xの請求を全面的に認めた。

#### 事例5 仙台簡判(平成八年一月二八日)

##### (1) 事案の概要

借主Xは、Yとの間で平成二年二月二八日アパートの賃貸借契約(期間、賃料は不明)を締結し、敷金一九万八千円を支払った。

X Yは、平成六年三月三十一日に合意解約し、Xは同日、本件部屋を退去した。

退去後、X立会いのもとAが本件部屋の点検をし、Aが修繕を要すると判断した箇所及び見積額を記載した「退去者立合点検見積書」を作成したうえで、Xにサインを求めたが、Xは臍に落ちなかったため、一旦は拒否した。しかし、Aから立会いについての確認の意味でのサインを要請され、Xはサインしたが、その場で金銭は支払わなかった。

Yは、以下の補修工事を実施し、三三万六、八一〇円を出捐したため、賃貸借契約書の原状回復義務及び修繕特約に基づき、Xに対して修繕費等から敷金を控除した残金の支払い

を求めて提訴した。

##### ・工事内容

- イ 畳修理
- ロ ふすま張替え
- ハ 壁修繕
- ニ 天井修繕
- ホ 床修繕
- ヘ クリーニング工事
- ト その他修繕
- チ 玄関鍵交換
- リ 消費税

これに対してXは、上記修繕費等のうち、へからち及びその消費税については、その支払い義務を認めたが、その他については、賃借物の通常の使用による損耗であるから、義務はないと主張した。

##### (2) 判決の要旨

これに対して裁判所は、

- ① Aの証言は、修繕を要すると判断した損傷箇所の内容等についての具体的明確な説明がなく、Aが部屋自体がそれほど汚いという記憶もなかったということから、イからホの箇所に通常の使用により生ずる程度を超える損耗等があったとは認められない。
- ② 居住用の賃貸借においては、賃貸物件の通常の使用による損耗、汚損は賃料によつ

てカバーされるべきものと解すべきで、その修繕を賃借人の負担とすることは、賃借人に対して新たな義務を負担させるものというべきであり、特に、賃借人がこの義務について認識し、義務負担の意思表示をしたことが必要である。しかし、本件契約締結にあたってこの新たな義務設定条項の説明がなされ、Xが承諾したと認める証拠はないため、修繕特約によって、新たな義務を負担するとの部分はXの意思を欠き無効である。

- ③ 修繕特約は、通常賃貸人の修繕義務を免除したにとどまり、更に特別の事情が存在する場合を除き、賃借人に修繕義務を負わせるものではないと解すべきところ、本件において、特別の事情の存在を認めるに足る証拠はない。

- ④ 以上から、Yの請求のうち上記イからホの修繕費については、理由がないとして斥けるとともに、Xが敷金と支払い義務を認めるへちの修繕費及び消費税を対等額で相殺することを認めた。

#### 事例6 川口簡判(平成九年二月一八日)

##### (1) 事案の概要

借主Xは、Yとの間で平成五年十二月一九

日賃貸借契約（期間、賃料は不明）を締結し、  
敷金一四万二千円を支払った。

Xは、平成八年八月一六日に、本件建物を  
明け渡した。

Yは、以下の補修工事費用（合計二万二、  
三一二円）を請求し、敷金のうち七万二、三  
二円をXに返さなかったため、Xはその返還  
を求めて提訴した。

#### ・工事内容

- イ ルームクリーニング費用
- ロ ガスコンロ内部クリーニング費用
- ハ 畳替え費用
- ニ クロス張替え費用
- ヘ クロスクリーニング費用
- ホ 消費税

#### (2) 判決の要旨

これに対して裁判所は、

① Xは夫婦二人で本件建物に平成六年一月  
一五日から平成八年八月一六日まで居住し  
たが、二人ともタバコは吸わず、共稼ぎで  
あったこと、Xは本件建物を退去するまで、  
賃料、公共料金の未払いは一切なく、退去  
の際には、普通に掃除をして出たこと、X  
が本件建物の通常な使用収益を越えた方法  
により発生させた棄損箇所を認めることが  
できないこと、以上を総合すると、本件建

物は共稼ぎ夫婦によって社会通念上通常の  
方法により使用され、自然ないしは通例的  
に生じる損耗以上に悪化していることを認  
めるに足る証拠はない。

② 以上から、Xの請求を全面的に認めた。

#### まとめ

賃借人の修繕義務に関する地裁の判例（名  
古屋地判平成二年一〇月一九日）では、一定  
範囲の小修繕を賃借人の負担で行う旨の特約  
は、賃借人の修繕義務の免除を定めたもので  
あって、積極的に借主に修繕義務を課したも  
のと解するには特別の事情を要するとし、建  
物の毀損、汚損等の損害賠償義務を定めた特  
約は、賃貸借契約の性質上、その損害には賃  
借物の通常の使用によって生じる損耗汚損は  
含まれないとしている。今回紹介した六事例  
においても、修繕等に関する特約については、  
同様の考え方をとっている。

また、それぞれの事例における建物の損耗  
については、賃借人が自らの故意、過失によ  
る損耗と認めたもの以外は通常の使用による  
自然損耗として、賃借人の主張をほぼ全面的  
に認めているが、横浜地判の事例のように、  
いったんカビが発生した後の室内の手入れに

については、賃借人が一定の責任を負うとして  
いるものもある。

これらは、いずれも賃借人にとっては厳し  
い判決であり、賃貸住宅をとりまく状況や取  
引の実態等を勘案すると、すべてのケースに  
判旨をそのままあてはめて当事者間の調整・  
解決を行うことは困難な場合も想定され、ト  
ラブルの防止にはつながらないであろう。そ  
の意味で現状回復の問題について、より現実  
的な対応策の検討が期待される。

（調査研究部調査課長）