原状回復ガイドラインと 賃貸住宅紛争防止条例

神谷 正巳

はじめに

国土交通省住宅局は、本年2月10日、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）以下、「国のガイドライン」という。」を公表した（平成10年に発表されたガイドラインの改訂版）。これは、「賃貸住宅標準契約書、民法、判例などの考え方を踏まえ、原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決のため、契約や退去の際に貸主・借主双方が予め理解しておくべき一般的なルール等を示したもの」とされ、未然防止措置の重要性・必要性の指摘とともに、原状回復義務の負担のあり方を示している。

一方、東京都は、2月6日、民間賃貸住宅に関する「東京ルール」（都住宅局発表「民間賃貸住宅に関する「東京ルール」の推進について」）を発表し、これを推進するため、3月31日には、都内の賃貸住宅について賃貸借契約の時点で、媒介・代理として契約に係わった宅地建物取引業者は、入居中の修繕や退去時の損耗等の復旧等について入居予定者に対する事前説明を義務づけた、「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（「賃貸住宅紛争防止条例」。以下、「本条例」という。）」を規則とともに定めた。本条例は、10月1日から施行されている。

また、宅建業者が「説明を適正に行うために必要な事項」（本条例施行規則第2条の規定による説明を行う際の具体的内容）を、都

知事が定め、それを盛り込んだ説明書モデルとともに7月1日に公表、業界団体に通知した。さらに、9月16日には、東京都「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」（以下、「東京都版ガイドライン」という。）を作成した。

国のガイドラインが、明け渡し時の原状回復義務に焦点をあてた内容のものであるのに対して、都の条例は、明け渡し時の原状回復のみならず、入居期間中の修繕義務負担についても基本的考え方を明示し、媒介・代理によって賃貸借契約に係わる宅建業者に、①退去時の損耗等の復旧に関する事項、②入居中の使用収益に必要な修繕等について、書面による説明を義務づけしたことに特色がある。

原状回復をめぐる最近の動向は、経営者と入居者の契約関係はもちろん、宅建業者の業務のあり方や賃貸住宅市場の今後の動向にも影響を与えることが予想されている。

原状回復義務についての基本的考え方や当事者の負担義務等のあり方については、両者には差異がないと思われるが、国のガイドラインと本条例及び東京都版ガイドラインについて、その概要とポイントを整理してみた。実務の参考になれば幸いである。なお、本稿中、意見に係わるものは個人的な見解であるのでお断りしておく。

国と都のガイドラインの考え方

- 1 原状回復義務の考え方と負担区分
 - (1) 原状回復義務の考え方

国のガイドラインは、建物の損耗等（損耗・毀損）を建物価値の減少と位置づけ、損耗等を以下のように、3区分した。

- ① 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年劣化）
- ② 賃借人の通常の使用により使用ずる損耗等（通常損耗）
- ③ 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

その上で、裁判例や学説等の考えに基づき、③が賃借人の負担すべきものとし、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た使用による損耗・毀損（以下「損耗等」という。）を復旧すること」と定義している。

東京都版ガイドラインも、「原状回復とは、退去の際に、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等を復旧すること」（東京都版ガイドラインP6）」としており、基本的に両者は同じ考え方である。従って、上記①、②の通常損耗・経年劣化による損耗等の補修・修繕は賃貸人負担ということになる。

2 「損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表」（国）と「貸主・借主の負担区分の一覧表」（都）について

当該損耗等を賃借人が負担するのか、賃貸人の負担なのか判断する場合、「通常の使用」となるのか否かの判断が重要である。しかし、生活スタイルの多様化等により、通常損耗の事例範囲は極めて広く、一般的判断基準として定義することは困難である。

このため、国のガイドラインは、国民生活センター等の苦情・相談事例の中から、「通常損耗」になるかどうかトラブルになりやすい一般的な事例を取り上げ、

- ① 「通常の住まい方、使い方をしているも発生するものと考えられるもの（A）」
- ② 「使い方次第で発生したりしなかったりするもの（明らかに通常使用による結果とはいえないもの）（B）」に大区分し、①について、

ア.「次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの（A（+G）」

イ.「賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの（A（+B）」

に小区分し、裁判例等を踏まえた一定の評価を加えて別表「損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表」として掲げている（国のガイドラインP17～21）。

都のガイドラインは、上記①とアを「貸主」負担とし、②とイについては「借主」の負担として二区分に分類整理し、国と同様な評価を加えている（同P16～17）。両者の区分表に加えられた評価に大きな差異はないと考えられる。

これらの区分表等により、当事者は、自分の置かれた状況をこの表に当てはめて、当該損耗等の程度・状況から見ると、どの区分に該当することになるか、負担義務の有無等について確認し、また、当事者で協議する場合の参考とすることが出来る。

なお、国のガイドラインは、経過年数は、設備等の補修・交換の実施時期がまちまちで、賃貸人、管理業者も完全に把握しているケースは少なく、賃借人は確認できないから、「入居年数」に置き換える方法を代替として提案しているが、都のガイドラインにおいて

は、経過年数については示されていない。

3 賃借人負担の場合の負担対象範囲（負担割合）の考え方

原状回復・敷金精算トラブルをみると、損耗等の負担を賃貸人・賃借人のどちらが負担するかという問題の他に、賃借人の不注意によるものとしてもどの程度負担をするか（負担割合）が常に問題となる。賃借人の不満の多くが、ある程度の負担は予想したが、請求された金額がこれを相当程度上回り、根拠も曖昧のまま一方的に請求され、場合により、敷金に加えてさらに不足金額を請求されるケースである。

国と都の両ガイドラインは、賃借人に原状回復義務がある場合でも、修繕等の費用の全額を当然に賃借人が負担することにはならないとする。

その根拠として、国のガイドラインは2つの理由を掲げる。

① 経年変化を考慮する

経年変化・通常損耗は新築物件の入居を除いて必ず発生している。これらは賃料として支払われているから、賃借人の負担から除かれるべきもの。だから、補修においても建物や設備等の経過年数を考慮し、年数を経過したもののほど費用の負担割合を減少させるべきである。

注：経過年数による減価割合については、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）を参考。例えば、カーペットの場合、償却年数は、6年で残存価値10%となるような直線（または曲線）を描いて経過年数により賃借人の負担を決定する。年数が経つほど賃借人の負担割合は減少する。

② 工事可能な最低限の施工単位とする

原状回復は、毀損部分の復旧であるから、

可能な限り毀損部分に限定し、その部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とすること。補修工事が最低限可能な施工単位に基づく費用相当分が、負担対象範囲の基本である。

一方、都のガイドラインも、「費用負担についても、毀損部分の補修工事に必要な施工の最小単位に限定され」、「経過年数を考慮」するとして、「借主の負担単位（一般的な考え方）※参考：国土交通省「原状回復ガイドライン」別表2 賃借人の原状回復義務等負担一覧表」としているから、負担割合・負担対象範囲の考え方も同じと考えて良い（クロスの部分的な破損の場合の借主負担についての考え方も差異がない）。ただし、都のガイドラインにおいては、経年変化の具体的な算定方法までは明示されていない。

4 特約について

両ガイドラインとも、強行法規に反しないものであれば、契約自由の原則から契約内容が出来ること、しかし、経年変化や通常損耗の修繕義務等を賃借人負担させる特約は、判例等によれば、以下の三つの要件を満たしていることが必要であるとしている。

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴力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状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

5 賃貸住宅紛争防止条例

- (1) 宅建業法と国のガイドラインにおける業者の義務
宅建業者が賃貸借を媒介、代理するとき、

宅建業法は、法第35条第1項第12号の規定を受けて「敷金等、契約終了時において精算することとされている金銭精算事項（業法施行規則第16条の4の2の第7号）を説明するよう定めている。

※（業法施行規則第16条の4の2の第7号）

「敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時に精算されることとされている金銭の精算に関する事項」

国のガイドラインは、「宅建業者が賃貸借を媒介、代理するとき、当該業者は、重要事項説明における「解約時の敷金等の精算に関する事項には」原状回復に係る事項が含まれるものであることを認識しておく必要がある。」こと、「契約書の作成に際し、業者は、原状回復の内容等について、標準契約書や本ガイドラインを参考にして、重説事項及び契約事項として当事者に十分説明することが望まれる」と指摘している。

(2) 都条例における業者の説明義務（義務づけられた説明事項）

都の条例の特色は、前述したように、媒介・代理として都内の賃貸住宅の賃貸借契約に係わる宅建業者に、退去時の損耗等の復旧に関する事項、使用収益に必要な修繕等について、書面による説明を義務づけしたことにある。

その背景理由として、「都の相談窓口には、退去時の敷金精算や入居期間中の修繕・維持管理に係るトラブルなど、苦情相談が多数寄せられている」ことから、民間賃貸住宅をめぐるトラブルの未然防止という観点から、「原状回復等に関する民法など法律上の原則や判例により定着した考え方を宅地建物取引業者が説明することを義務づけた」ものとされている。

条例等（規則、賃貸住宅紛争防止条例に基

づく説明書（モデル）を含む）によれば、都内の賃貸住宅について、賃貸借の代理または媒介をする場合、宅地建物取引業者は、借りようとする者に対して、宅建業法35条の重要事項説明に併せて、次の①～④の事項について書面を交付して説明しなければならないことを定め、説明の全部又は一部を行わなかったとき等については、知事が指導、勧告できること、正当な理由なく勧告に従わないときには、その旨を公表出来ることとされている。

- ① 退去時の通常損耗等の復旧は、貸主が行うことが基本であること
- ② 入居期間中の必要な修繕は、貸主が行うことが基本であること
- ③ 賃貸借契約の中で、借主の負担としている具体的な事項
- ④ 修繕及び維持管理等に関する連絡先

また、条例に基づく前記説明書（モデル）によれば、

A.（退去時）原状回復については、

- ① 費用負担の一般原則：○経年変化・通常使用の損耗等の復旧は賃貸人の費用負担
○故意・過失、通常の使用方法に反する使用等賃借人の責めに帰すべき事由により生じた損耗等の復旧は賃借人の費用負担
- ② 例外としての特約：合意により、①の一般原則と異なる特約を定めることができるとされているが、すべて認められるわけではなく、無効となることもあること。
- ③ 賃借人の負担内容：特約ない場合には、①の一般原則による費用のみであること、特約ある場合には、①の一般原則による費用の他、特約により賃借人が負担する具体的な内容

B.（入居中）修繕については、

- ① 費用負担の一般原則：○使用及び収益に必要な修繕は賃貸人の費用負担
○故意・過失、通常の使用方法に反する使

用等賃借人の責めに帰すべき事由により生じた修繕は賃借人の費用負担

- ② 例外としての特約：合意により、①の一般原則と異なる特約（小規模修繕につき賃借人の修繕義務免除等）を定めることができることとされていること。
- ③ 賃借人の負担内容：特約ない場合、①の一般原則による費用のみであること、特約ある場合には、①の一般原則による費用の他、特約により賃借人が負担する具体的な内容

C. 入居期間中の設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者については、**氏名、住所、連絡先電話番号**

をそれぞれ明記することとし、紛争の未然防止のため、説明書の内容については、賃借人にもできる限り説明して確認をとっておくことが望ましいとしている。

おわりに

東京都においては、本条例を「説明条例」といっている。国のガイドラインや宅建業法の前記規定の運用状況と併せて考えるとき、トラブル防止に積極的に取り組む第一線の部署としての姿勢がにじみ出ていると評価する人もいる。

国は、「東京都のガイドラインは、原状回復の考え方を周知徹底し普及を進めることになりトラブルの防止等のためにも意義のあることだと」して、都の対応を歓迎している。

東京都の賃貸住宅紛争防止条例は10月1日から新規の住宅賃貸借契約(更新契約は除外)に適用される。賃貸住宅市場の更なる透明性、合理性のために宅建業者の果たす役割が期待されているといえよう。また、埼玉県、千葉県及び神奈川県等の宅建業法所管部署においても、業界団体に対して、原状回復に係る紛争の未然防止のため、重要事項説明における

「契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項」の留意点として、原状回復の考え方や特約の要件の必要性について確認するとともに、平成5年の建設省賃貸住宅標準契約書の活用について、あらためて協力依頼したと聞いている。

地方にはそれぞれの住宅事情があり、背景となる事情の相違はあるが、都条例の施行後の状況に注視したい。

(研究理事・調査研究部長)