

# 「原状回復ガイドライン」 のもたらしたもの

研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

## 1 原状回復ガイドラインとは

- (1) 賃貸住宅に関する状況
- (2) 賃貸住宅標準契約書
- (3) 原状回復ガイドライン

## 2 ガイドライン改訂以降の判例の動向

- (1) 大阪・神戸の敷引特約の扱い
- (2) 原状回復費用の借主負担特約

## 3 ガイドラインと行政の対応

- (1) 東京都
- (2) 東京以外の府県

## 4 契約当事者等の行動の変化

- (1) 消費者
- (2) 貸主
- (3) 媒介・管理業者

## 5 今後予想されるもの

おわりに

はじめに

民間賃貸住宅は2000万戸近い。頻繁に転居する人も多く、毎年の入退去者は数百万人に達する。賃貸住宅の契約慣行は大きさにいえば、法社会学の一つのテーマであり、中でも入居時の敷金等の授受と退去時の原状回復は重要な事項である。

原状回復ガイドラインが設定されて以降、従来の慣行に変化が生まれている。このガイドラインのもたらした効果等について触れる。

## 1 原状回復ガイドラインとは

### (1) 賃貸住宅に関する現況

#### ①戸数

日本全体で賃貸住宅は2000万戸前後あり、その多くが民間賃貸住宅である。

東京都内では、賃貸住宅が250万戸だが、そのうちの公的賃貸は他の道府県よりも比率的に多く、都市再生機構住宅（10万戸）、都営住宅（26万戸）、同住宅供給公社住宅（4万戸）がある。それでも民間賃貸は210万戸もある。

#### ②契約書の種類

東京だけでも210万戸もある民間賃貸住宅の貸主の殆ど全ては小規模貸主である。その貸主の数だけの契約書の様式があるはずだが、実際には地域ごとに媒介・管理業者の所属協会・チェーンの定型書式を使うので数十種類と推定される。

#### ③敷金・礼金の額

東京の場合、敷金は家賃の2月分、礼金も2月分が最頻値である。

関西でも京都は敷金3 + 礼金2～3の計5～6月が最頻値だが、大阪では全体を「保証金」の名称で6月とし、加えてその7割以上を「敷引」することが多い。<sup>1 2 3 4</sup>

#### ④原状回復費用の負担

原状回復費用は借主負担という契約が多かった。関西のように高敷金 + 高敷引の場合、

その中で原状回復費用はそこに吸収してもよいはずだが、実際にはそうではなく、高敷金から高敷引して残った、本来借主に返還すべき金銭から通常損耗も控除するという契約も稀でない。

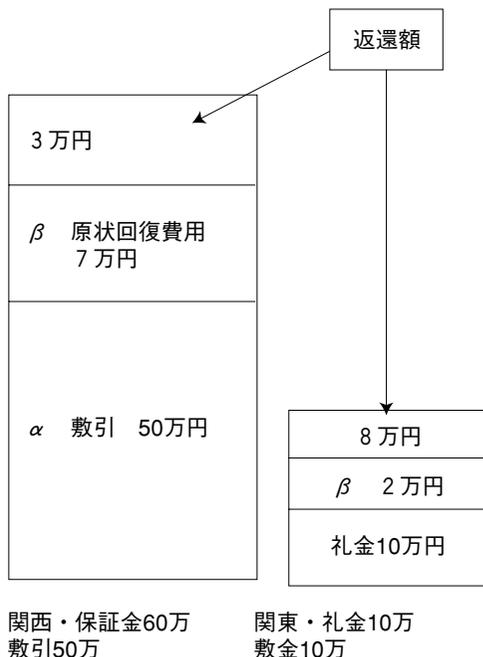
③、④に着目して区分すると次の表になる。この表の分類では、関西特に大阪・神戸ではA又はE、関東地方ではC、D、が多かったと思われる。

表 敷金・礼金の額と原状回復費用の負担についての規定の区分

	6月超の高敷金 70%超の高敷引	中間的	敷金・礼金計で4月以下	
			敷2 礼2	敷1 礼1
原状回復は原則借主負担	A	B	C	D
原状回復は原則貸主負担	E	F	G	H

次の図の左 = 表のA（関西の想定例）と右 = 表のH（関東で借主優位の想定例）で比較すると、1月分賃料が同じ10万円だとして、返還額は、上の場合で60 - 50万円 - 7万円 = 3万円、下では20 - 10万円 - 2万円 = 8万円、だが、元々の実支払額の差はもっと大きい。

図 敷金（保証金）・礼金・敷引・原状回復費用負担・返還額の想定例



## (2) 賃貸住宅標準契約書

旧建設省は賃貸借の合理化・透明化の見地から、賃貸住宅標準契約書（以下「標準契約書」という）を定めた。<sup>5</sup>

### ①敷金・礼金

敷金の「賃料の○月分」の○のところは書き込み方式であり、地域ごとの慣行等を所与のものとしている。

礼金には明確な根拠がなくネガティブな感触を持っていることは確かで、標準契約書でもその文言はないが、それを完全に排除する趣旨のものといえるか？

最近特に東京圏では、上の(1)③の最頻値よりも礼金の額が減り又は礼金自体がなくなる傾向がある（表のC→D、G→H）が、それは標準契約書の普及のためというより、需給関係からか。

また、上図の「敷引50万円」は、下の②アと文言上も背馳し、標準契約書からは到底想

定されえないものである。礼金自体ネガティブなのに、敷引を無理に「礼金4月」分と読み替えることで合理化しようとするのはなおのこと困難である。

このように、作成時点で既に、関西等の慣行には標準契約書とそぐわないものがあった。当時は、そもそもそうした地区での標準契約書の普及は期待できなかったともいえる。

## ②退去時の費用負担ルール

標準契約書の退去時の費用負担は下で、表のG又はHに当たるものといえよう。

- ア 貸主は物件明渡し時に敷金の全額を無利息で借主に返還（6条3項本文）
- イ 貸主は家賃滞納分と原状回復費用の未払い分等を敷金から控除可（同項但書）
- ウ 表に定めた小修繕は借主負担で貸主の了解なく実施可能（8条3項）
- エ 表に定めた小修繕以外は貸主の負担（8条1項前段）
- オ 借主の故意過失により必要となった、小修繕以外の修繕は借主負担（同項後段）

## (3) 原状回復ガイドライン

### ①1998年のガイドライン

旧建設省は1998年3月に、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（1998年3月）（以下「98G L」）をまとめた。

98G Lは、(2)の標準契約書の基本的考え方に即して、裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、退去時の原状回復の費用のあり方等について、トラブルの未然防止の観点から当時の時点において妥当と考えられる一般的な基準としてまとめられており、経年変化・通常損耗と（次の借主のための）グレードアップ分は貸主負担、善管注意義務違反や故意・過失の部分は貸主負担、という点が打ち出された。

この98G Lでは、1990年～1997年の17判例

（地域別には東京圏7、仙台2、名古屋2、京都2、大阪2）を引用していた。そのうち、借主の使用実態が通常の使用であって、取替費用等を貸主が支出するに至った場合でも、期間経過による通常損耗なので高い敷金返還率（関西以外では敷金のほぼ全額、関西では敷引後の全額）が認められたものが12件。また、原状回復費用の借主負担特約付きは12件だが、うち10件では通常損耗程度の使用しかしていない借主の負担を否定していた。

退去後に借主が裁判を起せば、98G Lに沿った判決が出ることが予測されるが、そこまでしないと貸主・管理者に押し切られる可能性が大だったといえる。

### ②2004年のガイドライン

2004年2月に、国土交通省は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）」（2004年2月）（以下「04G L」）を作成した。<sup>6 7</sup>

経年変化・通常損耗と（次の借主のための）グレードアップ分は貸主負担、善管注意義務違反や故意・過失の部分は貸主負担、という98G Lと基本的な考え方は変わらないが、別表1を設け、床、壁・天井、建具、設備等の部位ごとに、また、その中の畳、フローリング、カーペットなどの種類ごとや、喫煙の影響、冷蔵庫・エアコンの裏の痕跡等想定される問題点ごとに、借主・貸主の負担の別（の考え方）を明示した。

さらに、借主の原状回復義務等負担一覧表（別表2）により、工事の施工単位の実態に応じた借主の負担単位を明らかにした。

## 2 ガイドライン改訂以降の判例の動向

04G L以降、さらに進んだ判例が出てい

る。ポイントは次の通りである。

(1) 大阪・神戸の敷引特約の扱い

関西といっても全てが敷引方式を採用している地域ではない。例えば、京都は敷金+礼金方式であるが、これは以前から借主に学生が多いためといわれている。

大阪や神戸でも、特優賃や公庫融資案件は、賃料の3月分の敷金だけとなる。

しかし、これら以外では、高敷引型がかなりあると思われる。特に、5年以上前から引き続き借りている場合はそうであろう。

98GL及び04GLの発想の元である標準契約書が、図の $a$ の高敷引を容認することはあり得ないが、前提が違い過ぎて放置した形になっているともいえる。

消費者にとっては $a$ の方が大きく、かつ、 $a$ が大きい契約の貸主は $\beta$ の請求額も大きいようである。基本的に、原状回復費用を借主に負担させる発想がある。従って、借主が貸主相手に訴訟する際には $a$ も $\beta$ 分も返還請求する。

04GLの策定は2004年2月だが、そこで引用されている最終判決は神戸簡裁2003年4月10日判決で、それまでの中には敷引特約を正面から無効と断じた判決はなかった。

大阪簡判2003年10月16日が、敷引特約(75%引き)は消費者契約法に基づき無効とした最初のケースである。この後、堺簡判2005年2月17日も83%引きの敷引特約を消費者契約法違反で無効とし、保証金の全額返還を命令した。<sup>8</sup>

大阪地判2005年4月21日は、敷引制度自体が無効とはいえないものの、保証金や賃料、契約期間等を考慮した適正な額があり、本件ではそれを保証金50万円中の10万円とし、残り40万円から、借主の負担すべき補修費を控除した額の返還を貸主に命令した。

神戸地判2005年7月14日は、敷引(83%引

き)そのものを無効とする判例である。

大阪高判2006年7月26日は、堺簡裁→大阪地裁→大阪高裁と、はじめて上告審まで行って、敷引(79%引き)が無効とされた判決である。

今や敷引特約については、ほぼ確実に消費者有利の判決がでる。上の判決では、敷引率は75~83%となっていたが、実際は60~90%の間に分散していると聞く。75%以下、例えば50%まで率をさげることによって、敷引自体は維持するというのもかんがえられようが、それは大勢とはいえないようである。9

(2) 原状回復費用の借主負担特約

高敷引付の高保証金であっても、最大3か月程度の(一応常識の範囲内といいうる)敷金であっても、原状回復について借主が負担する特約(以下「修繕特約」)の問題は生ずる。

①修繕特約有効判決

福岡簡判2004年1月29日は、自然損耗を超える原状回復費用を借主負担とする特約を無効と判断した。が、控訴審の福岡地判2004年8月6日は、借主が契約時に十分理解していたとして逆転判決をした。<sup>10</sup>

大阪高判2004年5月27日は、特優賃についてだが、この福岡高判及び1審の大阪地判2003年7月16日と同様に、借主が契約時に十分に修繕特約を理解していたとして、借主敗訴の判断を下した。

②修繕特約無効等判決

京都地判2004年3月12日は、修繕特約は無効とまではいえないが、借主が自由な意思により締結したとは積極的に認められないとして、敷金の全額返還を命じた。

京都地判2004年3月16日は、修繕特約を消費者契約法違反で無効とした。京都地判2004年6月11日、神戸地判2004年9月9日、東京簡判2005年11月29日も同旨である。

大阪高判2004年7月30日は、修繕特約は2002年6月頃には公序良俗違反になったと判断した。

大阪高判2004年12月17日は、公序良俗違反とまではいえないが、消費者契約法10条違反としている。

最判2005年12月16日は、借主負担特約が成立するための要件を判示した上で、本件はそれを満たさないと高裁へ差し戻した。「特優賃入居説明会等での説明＝合意成立」に関し否定的評価をしている。<sup>11 12</sup>

修繕特約が適用されないのは、結果的に同じでも、裁判所の判断では、「公序良俗違反>消費者契約法違反>自由な意思によらない」という順で「強さ」が違うのであり、「自由な意思によらない」の下「自由な意思による」になると、①のタイプの判決になる。

本稿作成の際、手元にあった2003年～2006年の30弱の判例を参考にした。それがこの種の裁判の判例全部ではないにしても、ある程度は傾向を示しており、①のタイプは少なくなり、②が主流になるということで間違いはないと思われる。

### 3 ガイドラインと行政の対応

#### (1) 東京都

東京都は、2004年3月31日に2004年東京都条例95号「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」（以下「東京ルール」）を制定し、同年10月1日に施行した。この条例は全部で7条からなる。内容は、

- ア 宅地建物取引業法による免許を受けた宅建業者が、
- イ（民間賃貸）住宅の賃貸借契約の成立のために代理・媒介行為を行う際、重要

事項説明と併せて、

ウ 退去時における住宅の損耗等の復旧並びに住宅の使用及び収益に必要な修繕等に関し東京都規則で定める事項について書面を交付して借主に説明を行うこと、を求め、

エ ウに反した時は、知事が、報告聴取・資料提出を求めることができ、指導・勧告、公表もできる

という、主として「手続き」に関して定めた条例である。

ウは退去時の損耗復旧・修繕費用の負担（特約又は借主の責任がある場合以外は貸主負担）についての宅建業者の説明責務を定めたもので、実体に関係する。

トラブル防止の見地からは十分な事前説明が要り、監督処分発動は避けるものの、宅建業者の責務として行うべしというのがこの趣旨である。<sup>13 14</sup>

#### (2) 東京以外の府県

首都圏の神奈川・埼玉・千葉の3県は東京ルール施行と同じ時期に、通達を発して同様な効用が得られるよう期した。この3県他には通達を発するところはない。<sup>15</sup>

### 4 契約当事者等の行動の変化

各当事者に次のような行動の変化が効果として表れている。

#### (1) 消費者

##### ①相談件数の増加

入居時或いは退去時に偶々インターネット等で04G Lのを知り、まず、行政庁・相談機関等にその意義・効用について相談する消費者が激増している。

当機構も、毎月600～700件程度の電話相談を受けており、そのうちの約半分は、このガ

イドライン関連である。

## ②少額訴訟の増加

1998年1月に少額訴訟制度が導入され、30万円までの案件については非常な簡素化、費用の低廉化が図られた。元々敷金返還訴訟は制度創設の想定対象の一つであり、実際に総件数の1割程度がこれ関連となっている。2004年4月から上限30万円が60万円となり、範囲が広がったこともあり、利用が増加している。<sup>16</sup>

少額訴訟を起こす人は、2回裁判所に行く必要があるが、費用は訴額の1%プラス定型費用であり、数十万円の金員の返還請求の手法として活用するに十分な簡易さといえよう。

当機構も電話で相談された場合、敷金返還額に不満のある消費者に対し、少額訴訟の利用も簡明・有力な解決策と答えている。

2の判例の多くも、最初に簡裁に提起した少額訴訟である。それに限らないが、裁判所は実地検分せず、書面審理である。敷引や修繕特約が無効なら、素人の原告(=借主)が作成・提出した汚損の程度に関する証拠(書面、写真等)を判断するまでもないが、必要な敷金返還額について実質審理をする場合、そうして提出された証拠で十分である。

## (2) 貸主

貸主側には04GLに対する不満が確実にある。しかし、高敷引や修繕特約という条項付きの契約は、訴訟では2のように敗訴の可能性が高い。

まず、敷引については「率を下げて維持」ではなく、従来の敷引額をそのまま礼金(賃料の4~6月分くらい)にするものが多いとされる。礼金を払わない人は入居せず、礼金支払いは全て任意といえるから、後日の訴訟リスクは低下する。

元々、関東圏の1又は2月の礼金について

すらネガティブな行政庁としては、4~6月の礼金の授受は論外のはずだが、貸主側にはそうした意識はなく、当面これが通用しよう。

修繕特約は、「借主が自由意思で了承していることを証拠づける」方向、廃止する方向、或いは04GLでも具体の事案では幅があるから最大限貸主有利なラインの確定の方向か、どれにせよ目立った動きは聞かない。「(裁判では貸主が)負けるのは覚悟している」ということか。

## (3) 媒介・管理者

媒介・管理者は貸主と借主の中間の存在だが、実際には媒介・管理業務を貸主から受けており、貸主寄りになるのは当然である。しかし、借主と直接対面し、その不満=トラブルの発生については貸主よりも敏感である。

最近の媒介・管理者は、行政庁の指導により又は退去後の借主からのクレームを回避すべく自主的に借主に、04GLのコピーを交付している者が多い。<sup>17</sup>

借主はそれを参考に04GLに沿った行動をし、(1)のようになっている。

悪い事例だが、原状回復の原則負担者が借主→貸主に移転しつつあるという過渡的狀態を奇貨として、借主には従来型の負担を求め、一方、貸主には「今は貸主負担」といって、費用の二重取りをする業者も現れている。

## 5 今後予想されるもの

現在既に4の変化が確認されている。これを踏まえて今後さらに予想されるものは以下の通りである。

### (1) 礼金の低額化の可能性

関西で敷引から変異した高額な礼金が常態化すると、これに対するリアクションも生じる。消費者は相対的に低い礼金額のものにま

ず目が行き、徐々に低礼金物件が増加していく可能性も一応ある。

行政が、高礼金を漸減させる「啓発」行動をとるといふなら、全国的に「NO礼金」キャンペーンを展開するくらいでないといふインパクトがないが、それは逆に過度の関与と非難されよう。

低礼金をセールスポイントにする大規模貸主・チェーンが起爆剤となって礼金の引下げ競争が始まるかも知れないが…。

## (2) 低額物件での敷金高額化等

賃料が(今の物価水準で)3~4万円台の低所得層対象の低額物件では、借主確保上賃料は余り上げられない。しかし、借主側の善管意欲が低く通常損耗以上に物件が毀損する可能性が高い。

原状回復費用確保のために高敷金とし、かつ、現実に借主負担の損傷が多いことから、殆ど返さないようになることが増えよう。それは借主の確保を難しくするが、貸主としてはやむを得ない。

結果的に低い賃料でも4~6月の敷金の負担能力もない人には貸さないということになるのだろう。このような低額物件の借主だと、少額訴訟とはいえ敷金返還を求める人は少ないのではないか。

逆に原状回復が図られない激しく劣化していく物件を、取壊しまで低家賃で貸し続ける、というスタイルも考えられる。住宅内部の問題にとどまらず市街地までも環境悪化、劣化することとなり、住宅政策上の問題は大きくなるだろう。

## おわりに

04GLは革命的宣言ではない。判例等をまとめた文書だが、インターネット等で多くの

人が簡単に入手できるようになったこともあって、常識化しつつある。

裁判結果をまとめたガイドラインが、判決中で引用されることは今やごく普通のことであり、新しい裁判規準ともいえる。

裁判で高敷引と併せて、修繕特約が否定されるのが普通になり、敷金返還額は1件当たり数万円~数十万円増加していると見られる。10万円×200万戸としても、年2000億円が貸主から借主に移転するようになったはずである。借主側のロビーイングは勿論、貸主側の反対ロビーイングもないまま、大きな変化が生じた。

もし、100万円程度の調査費用があれば、最近の賃貸住宅入退去者について、全国1000サンプル程度のインターネット調査が実行可能であり、それによって以上のことが立証されるはずである。それは相当有意義な法社会的発見になると思われる。

### 1 賃貸住宅管理業務に関する調査

(財)不動産流通近代化センター 2000年

- 2 礼金は地代家賃統制令による家賃規制を逃れる目的(2月分なら2年間=24月で契約が終了すれば、約8%分の家賃引き上げと同じ効果)で授受が始まり一般化したとされる。
- 3 都市再生機構住宅の場合、敷金3か月、礼金・手数料・更新料・保証人なしと定めている。都市再生機構が新聞・雑誌・ネット広告で「礼金不要」を消費者への訴求の柱の一つとしていること自体、礼金のある物件が依然多いことの反映であろう。
- 4 住宅金融公庫の融資を受けた物件では、関西地区であっても、敷金3か月がルールで、それ以外の金銭の授受は禁止である。ただし、それを潜脱し、設備使用料(エアコンを貸す対価)と称して、賃料の2か月程度を入居時、更新時に取るケースが意外に多い。
- 5 1993年(平成5年)1月29日の住宅地審議会答申による。
- 6 当機構HPの不動産のQ&Aの欄の賃貸のQ&Aから、国土交通省HPの04GL(pdfで

- 118p)に導かれる。本誌「主要出版物」の頁も参照
- 7 国土交通省作成だが、当機構が受託調査をした結果がベースなので、一般には当機構のガイドラインと認識する人もいる。
  - 8 このケースでは、貸主は60万円ー50万円＝10万円から、リビングの壁クロス張替え費用等5.4万円を控除し、4.6万円の返還を申し出ている。
  - 9 神戸地判2005年7月14日は、敷引そのものを無効とするので、これが支配的になればこの策も無意味である。
  - 10 賃貸住宅の重要事項説明は、契約締結も含めて通常30分～1時間である。退去時の費用負担について一応説明は受けたという程度が普通であろう。
  - 11 特優賃は、不足するファミリー向け賃貸住宅の供給を促進するため、公的な支援の下に作られるもので、賃料にも制約があり、また、一種の「公的な」資産として借主が交代しつつ使われていくことも想定している。
  - 12 前掲注10の普通の重要事項説明に比べ、丁寧であろうが、「自由な意思による了承」を否定している。素直に受け取れば、「ぼんやりしていた方が有利」となるのはおかしいが、普通の人は誰もぼんやりしている、という一種の擬制か。
  - 13 この条例は「画期的」と言える。宅建業法に関わる都道府県の行政は自治事務であり、独自規制は可能である。が、管見の限りでは、「〇〇県宅地建物取引業法の施行条例」というタイトルのほぼ同一内容のもの以外に独自の条例は見当たらない。宅建業法が業者の行為規制・監督処分・刑事罰について細かく定め、処分・罰則の発動が稀でないこと、業者の行動パターンが都府県により独自性があるとは考えにくいこと等のため、独自条例導入の契機・余地が乏しいと思われるからである。
  - 14 本誌の「主要出版物」の頁の「東京都における不動産行政」(講演録)参照
  - 15 2005年9月26日付け週刊住宅 関西地方の場合、大阪府などで検討されているが、早急な制度化の目途はない。
  - 16 例えば、10万円×6月＝60万円であるから、関西のファミリー向けの賃貸マンションの保証金でも、相当部分は少額訴訟で済ますことができることになる。
  - 17 委託した媒介業者が「勝手に」04GLを交付することに不満を持つ貸主は稀でない。