

賃貸住宅の原状回復紛争に係る 少額訴訟の研究調査 (1)

調査研究部 総括主任研究員 太田 秀也

賃貸住宅の退去時の原状回復（以下「原状回復」という）に関しては、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」（平成10年3月策定、平成16年2月改訂。以下「ガイドライン」という）が一定程度普及してきているものの、未だにトラブルが多い。このため、今後とも、紛争の未然防止や円滑な解決の取り組みが必要であり、国の社会資本整備審議会（住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会）においてもガイドラインの見直し等の必要性が指摘されているところである（平成22年1月14日「最終とりまとめ」）。

原状回復をめぐるトラブル・紛争（以下「原状回復紛争」という）の防止・解決の検討においては、その実態の把握やそれを踏まえた方策の検討が有効であり、そのためには原状回復紛争の相談事例の調査、借主・貸主等当事者への調査、裁判例の分析等の様々な手法が考えられるが、本稿では、原状回復紛争の解決手段の一つとして活用されている少額訴訟（敷金返還請求事件）について、当機構の自主研究として行った研究調査結果の紹介を行うこととしたい。

以下、「Ⅰ」で調査内容・結果について、「1」において調査の目的、方法を、「2(1)」において調査結果の全体的内容を【ここまで本号で掲載。以下、次号以降で掲載予定】、「2(2)」において今回調査した22事例の個別内容を記す。また「Ⅱ」で、少額訴訟や原状回復紛争の実態及び特徴などの分析とともに、賃貸住宅の原状回復紛争の改善方策の考察を記すこととしたい。

Ⅰ. 賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟事例調査

1. 調査の目的、方法

(1) 目的

〔問題意識〕

- ・原状回復紛争に係る少額訴訟（主に敷金返還請求事件）については、判決が紹介されることもあるが、多くは和解で解決されることから、その具体的内容・実態が把握・紹介されていないところである。
- ・また、少額訴訟は、原状回復紛争の解決手段の一つに過ぎないが、原状回復紛争の内容、借主・貸主の主張などを（一定程度）具体的・客観的に把握できる場面であり、そこから原状回復紛争の原因、改善方策を検討する材料となるものと考えられる。

〔調査の目的〕

原状回復紛争に係る少額訴訟事例の調査により、

- ア 原状回復紛争に係る少額訴訟の実態の把握・紹介
- イ 原状回復紛争の分析
- ウ 原状回復紛争の改善方策の考察

を行うことを目的とする。

(2) 調査の方法

- ・原状回復紛争に係る少額訴訟事件について、裁判の傍聴、事件記録の閲覧により、事例調査を行うとともに、その内容を分析する。
- ・本調査は、東京簡易裁判所で審理が行われた少額訴訟事件を対象とした。

〔調査の具体的方法〕

- ①筆者の調査可能な時間に東京簡易裁判所へ出向き、その時間帯に審理が行われている少額訴訟事件を傍聴する。

(あらかじめ少額訴訟事件が行われる日時を確認することはできないが、同裁判所では、ほぼ毎日のように原状回復紛争に係る少額訴訟の審理が行われているので、基本的に無駄足になることはない)。

- ②後日、同事件の記録を閲覧する。

(なお、事件記録の閲覧だけでも事件の概要等は把握でき、その方が効率的な面もあるが、記録の閲覧をするには事件番号・当事者名の特定が必要であり、その把握には①で述べたように裁判所へ実際に出向く必要があること、また審理の中での当事者間のやりとりを傍聴することにより訴状・答弁書・書証等だけではわからない当事者の主張・思いが把握できるとともに、少額訴訟の進行の方法等審理内容が把握できることから、より有効であると考えられる)。

- (注) 上記のように、本調査は、東京簡易裁判所(東京都23区内の事件を所掌)で審理が行われた少額訴訟事件に限って調査・分析の対象としているため、下記の点について留意が必要であると考えられる。

- ・賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟事件は、各地域で異なる事情も反映されることが考えられ、特に東京都下では平成16年10月から施行されている「東京都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)に基づく賃貸借契約締結時の原状回復についての宅建業者への説明の義務づけ(いわゆる「東京ルール」)の影響が大きいと考えられることから、本調査が賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟事件の全国的な実態を示しているわけではない。

(その点からすれば、東京簡易裁判所管轄事件だけでなく各地域の事例も調査することが望ましいが、原状回復紛争に係る少額訴訟は他の地域では必ずしも多くは行われていないのも実情のようである(首都圏、近畿圏の主要政令市所在の簡易裁判所に照会したところ、平成22年2月の一ヶ月間に審理予定が入っている原状回復紛争に係る少額訴訟は、大阪簡易裁判所については不明であったが、その他の簡裁にお

いては、多くて数件程度とのことであった。この点から、本調査で得られた知見は、原状回復に係る少額訴訟の実情を一定程度反映しているものと思料される。))

- ・調査した事件は審理が行われた少額訴訟に限られているため、被告欠席のため審理が設定されなかった事件や、原告が途中で訴えを取り下げた事件については、把握はできていない。

(被告欠席のため審理が設定されなかった事件については原告の請求が認められているものと考えられる)。

- ・少額訴訟事件においては、下記で記すように和解手続きが大きな役割を占めるが、和解手続きは傍聴はできないため、和解手続きの進め方や和解内容に至った事情などは不明である(訴訟記録には和解内容は記録されるが、和解手続きの内容は記録されない)。

(3) 調査対象事例

- ・今回調査したのは東京簡易裁判所で審理が行われた22事例である。
- ・審理の傍聴は、平成21年9月から11月にかけて、延べ11日にかけて行った(9月で4日・10件、10月で5日・9件、11月で2日・3件)。

その日時は筆者の業務の都合等もあって全くランダムなものであり、一定の基準をもって少額訴訟事例を選別して対象としたものではない。ただし、被告が出席して事実を争う見込みの事件について指定しているとされる午後に審理が行われる事件(「少額訴訟の実務」(2008年酒井書店)26頁)を中心に傍聴を行った。

なお、延べ7人の裁判官が担当した事件を傍聴している。各裁判官でみると1事例を傍聴したのが2裁判官、2事例が1裁判官、3事例が2裁判官、4事例が1裁判官、8事例が1裁判官となっている。

[参考]

原状回復紛争に係る少額訴訟について

賃貸住宅の原状回復費用については、貸主が借主に請求を行い、借主がその請求内容を認める場合は、借主が預け入れた敷金から、請求された原状回復費用額を控除し、残額を貸主から借主に返還する(ただし、原状回復費用が預入れ敷金額を超える場合は借主から貸主にその超える額を追加で支払い、また預け入れ敷金がない場合は原状回復費用額を借主が支払う)。

また、借主が貸主から請求された原状回復内容について納得できない場合においても、通常、借主から貸主に請求内容のうち不明な点や了解できない点について質問等のやりとりが行われ、それに借主が納得したり、あるいは請求内容の変更(請求額の減額等)があって、貸主と借主の間で原状回復費用の合意がされる場合も多いと考えられ、この場合も上記のような敷金の精算あるいは原状回復費用の支払いが行われる。

しかしながら、貸主と借主が合意に至らない場合は、敷金からの原状回復費用の控除額等が確定せず、貸主から借主に敷金が返還されない等の事態となる（場合によっては貸主が原状回復費用を一方的に決め、敷金からその額を控除した残額を借主に返還する場合もある）。

このような事態において、少額訴訟が提起される場合があるところであり、その形態としては、貸主から借主に対し原状回復費用の支払いの請求がされる場合（原状回復費用請求事件、あるいは損害賠償請求事件等の名称と考えられる）と、借主から貸主に対し預け入れている敷金の返還の請求がされる場合（敷金返還請求事件）があるが、後者の方が大部分であると考えられる。

（今回の調査では、原状回復費用請求事件についても傍聴対象とした（ただし損害賠償請求事件は対象が広く、原状回復関係が否か不明であるので割愛した）が、実際に審理が行われていることを目にする事はなかったので、今回の22事例は、全て借主から提起された敷金返還請求事件となっている）。

そして、敷金返還請求事件においては、被告である貸主により抗弁として原状回復費用の控除が主張され、それが審理の対象となることが一般的である。

【備考】

東京簡易裁判所における敷金返還請求訴訟については、①「少額訴訟の実務」（酒井書店2008）19～38頁（藤岡謙三執筆）、302～324頁（中島寛執筆）、②石堂和清「敷金返還訴訟における原状回復義務およびこれに関連する若干の問題点」（市民と法56号 2009）等を参照。

これらによると、敷金返還請求事件は少額訴訟事件全体の約10%（平成20年は約11%で400件超（②75頁））であり、「被告から答弁書が出され真剣に争っており、出席率が極めて高く、・・・終局件数の6割前後が和解で解決」（①304頁）している（和解が多いことについては、丸尾敏也「少額訴訟制度の運用及び利用状況と課題」（司法書士2008.12）において、「事件の性質上100対0の結論になることが希で和解による解決が適していること」などが挙げられている）。

敷金返還請求事件の特徴としては、「原告・賃借人が・・・ガイドライン・・・についての知識に基づいて、自然損耗によるとみられる修繕費用の負担や特約に基づく修繕費用負担を拒否して、明確な故意・過失による汚損部分の修繕費用以外の返還を求め、特にガイドラインの趣旨にそぐわない修繕費用の負担をかなり強硬に拒否する傾向が強くなってきたように思われる。一方で、被告・賃貸人は、ガイドラインや最高裁判決の趣旨をあまり認識しないまま、一定の特約条項の存在を根拠に、あくまで従来どおり汚損部分の修繕費用を原状回復費用として負担することを求めて争う傾向にある。その結果、双方が自己の権利主張に固執することによって感情的対立に発展し、和解が困難ないし調整に時間を要する例がみられる」（①21頁）とされている。

また、「敷金返還訴訟では、紛争を抜本的に解決する意味でも和解が最も望ましいと考えられる。その際、司法委員の意見とのすり合わせをしながら、適宜心証を開示し、・・・考えられる諸々の要素を金額確定のための調整弁として考慮し判断していくことが大切であると

思われる」(①323頁)とされている。

さらに特約については、「原状に回復して明け渡すという抽象的なものも依然として多いが、これについては、前記特約の要件(筆者注:最二小判平成17年12月16日で示された特約の成立要件)を満たさないことは明らかである。・・原状回復義務の範囲等について、具体的、詳細に定めた特約の場合・・も前記最高裁判決に照らし詳細に検討すると、原状回復すべき通常損耗の範囲が一義的に明確であるとはいえないものがほとんどであり、また、それについて口頭による十分な説明もなされていないのが実情である。まして、通常損耗の原状回復特約により、賃借人は二重の負担になるという説明がなされ、賃借人がそのことを明確に認識したうえで特約の合意をしていることはほとんどないといってよい。東京簡易裁判所では、前記最高裁判決以降、原状回復特約の成立を認め、これによる原状回復費用を認めた裁判例は見当たらない」(②80頁)とされている(①317頁においても前記最高裁判例に関し、「原状回復の特約は賃借人に実質的に二重の負担を強いるものであり、・・特約内容について個々具体的に説明等を行うことによって、負担すべきとする通常損耗の範囲を一義的に明確にして十分理解・認識してもらうことはもちろん、賃料に含まれている補修費以外にさらに別途補修費を負担するということまで認識してもらう必要があるといえよう。・・最高裁の・・判決後は、特段の事情がない限り、通常の使用に伴う損耗分の補修費用を賃借人の負担とする判断はかなり難しくなったといえるのではなかろうか」とされている)。

(ただし、最近の裁判例では東京簡易裁判所においても特約の成立を認めている例が見受けられたり、特約の成立を認めなかった簡裁判決の控訴審の東京地方裁判所で特約の成立を認めている例も見受けられる(東京簡判平成21年8月7日、東京地判平成21年9月18日等)。

2. 原状回復紛争に係る少額訴訟の事例調査結果内容

(1) 原状回復紛争に係る少額訴訟の事例分析(全22件)

【事例のイメージを持てるよう、具体事例の一例を○ページに掲載します。】

(下記記述中、事例番号のある個別事例は次号以降に掲載予定です。)

i) 少額訴訟事件の請求の内容

「敷金返還請求訴訟」の形のほか、「敷金返還請求等訴訟」として敷金と過払家賃等を請求する形がある。

ii) 訴訟当事者

ア) 原告は個人の借主がほとんどである(個人20件、法人2件)。

※法人のうち1件は社宅として利用されていた事例で、他の1件は事務所として利用されていたもの。

被告は個人貸主が8件、法人貸主が14件となっている（うち1件は特別区）。

〔備考〕

総務省「住宅・土地統計調査（平成15年）」によると民営借家のうち、個人所有のものが全体の約85%を占めるとされており、今回調査事例を見ると法人貸主の割合が相対的に高くなっている。

イ) 弁護士等への委任

原告：なし（すべて本人訴訟）

被告：2件（代理人はいずれも弁護士）【事例8、17】

iii) 入居期間

4年以下が半数以上（2年以下が約3割）となっている。他方20年超の事例もある。

1年以下	—
1年～2年以下	7件
2年～3年以下	2件
3年～4年以下	3件
4年～5年以下	3件
5年～10年以下	3件
10年～20年以下	2件
20年超	2件（最長30年）

iv) 敷金の額

月額家賃の2ヶ月分が多い。

月額賃料の1ヶ月分	3件
月額賃料の2ヶ月分	15件
その他	4件

v) 原状回復に係る特約

賃借人に通常損耗等について負担させる特約（償却特約含む）があるものは17件。

ア) 内容による分類

ハウスクリーニング特約が多い（全事例のうち59%、特約がある事例のうち76%）

【下記①等の番号は下記「エ）具体例」記載の特約の番号】

ハウスクリーニング	13件	(①、④、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑪、⑫、⑬、⑭、⑮、⑰)
通常損耗負担	5件	(②、③、⑤、⑬、⑮)

償却	2件	(⑩、⑯)
その他		
喫煙・ペット関係	3件	(⑦、⑨、⑩)
畳表替え等	2件	(⑧、⑫)
鍵交換	1件	(⑤)

イ) 記載形式による分類

契約書に記載がなく、重要事項説明書または都条例説明書において記載されているものがある。

契約書に記載	8件	(①、②、④、⑤、⑧、⑨、⑭、⑯)
契約書に記載されず、重要事項説明書に記載	4件	(⑥、⑩、⑮、⑰)
契約書に記載されず、都条例説明書に記載	5件	(⑦、⑩、⑪、⑫、⑬)

※他の1件(③)は区民住宅の事例で、「区民住宅の住まいのしおり」に記載されている。

ウ) 特約と原状回復費用請求の関係

特約があっても、実際の原状回復費用請求において特約に基づいて原状回復請求をしていない事例もみられる。

【事例9、12、18(いずれもクリーニング特約があるが、クリーニング費用を請求していない)】

エ) 具体例

- ① 汚損の原因が賃借人の故意または過失もしくは通常でない使用に因るもののほか、経年変化あるいは賃借人の通常の使用によるものであっても、専門業者による貸室内清掃(設備機器清掃、フローリングのワックスがけおよびカーペットのクリーニングならびに煙草等のヤニ汚れ、臭気等が付着した場合にはその特別清掃を含む)を貸室内全てに行ったうえで返還する。
〔重要事項説明書、都条例説明書にも記載されている〕
(また原状回復工事またはクリーニングは賃貸人または賃貸人の指定するものを行うという条項もあり)
- ② 汚損等は全額借主負担とする。
- ③ 『区民住宅の住まいのしおり』
：『区民住宅損害査定基準』に基づき修復を必要とする費用を負担
『損害審査査定基準』
：部位毎に退去者負担となる内容を具体的に規定

その中で、例えば、「壁・天井」「床（フローリング）」等の部位について、「生活することによる変色・汚損」も退去者負担と規定
(なお施工方法を「クリーニング」「塗装」「張替・修理」と段階で規定)

- ④ 借主は退去時に別紙内容の通りハウスクリーニング費用（86,625円税込）を負担する。
(別紙の「ハウスクリーニング特約・作業内容」においては、各箇所（玄関、廊下、各居室、洗面所、ダイニング・キッチン、浴室、トイレ）毎に、作業内容（床面清掃、埃落とし、拭き清掃、換気扇清掃等）を記載（なお、クロスクリーニング、床のカーペットクリーニングは含まれない旨を明記）)
- ⑤ 明渡しに際して、鍵の交換費用金15,000円は借主が負担する。
次に掲げる事項は「経年変化」「自然消耗」と見なさず、借主の負担とする。
- ・タバコのヤニによる壁、天井、クロス等の変色
 - ・カビによる壁、天井、クロス等の変色
 - ・電気焼けによる壁、クロスの変色（例えば冷蔵庫、電子レンジ裏）
 - ・壁、天井、クロス等の落書き、釘穴、ネジ穴、凹み、キズ等
 - ・障子、襖、建具、ガラス等の破損、ひび割れや汚れ
 - ・重量物の設置その他による畳、カーペット、フローリング、床材の凹み、キズ、汚れ等
 - ・水洗トイレ内のボールタップ等の調整、水道パッキンの劣化
 - ・台所、換気扇等の油汚れ
- ⑥ 借主が室内クリーニングをして明け渡しする。
〔重要事項説明書に記載〕
- ⑦ 専門業者によるルームクリーニング、前記クリーニングで落とすきれないタバコが原因の匂い、ヤニ汚れによる壁紙の張替・壁の塗り替えの費用は借主負担とする。
〔都条例説明書に記載〕
- ⑧ 故意過失を問わず、以下は借主負担とする。
- ・室内クリーニング全般
 - ・畳の表替え、襖の張替
- (あわせて、工事単位の規定あり。)
- ・畳の表替え、襖の張替：1室単位
 - ・クロス張替：面単位又は1室単位
 - ・カーペット：1室単位)

- ⑨ 貸主指示のクリーニング業者において室内クリーニングをして明け渡しする。
喫煙のヤニ変色の場合、クロスクリーニング・張替代を借主が負担する。
無断でペットを飼育した場合は脱臭のための費用（クロス張替）と臭気換出の期間の家賃を借主が負担する。
- ⑩ 賃料の1ヶ月分の償却
室内清掃費を借主が負担する。
クリーニングで除去できない喫煙により付着したヤニ汚れ、臭気等の修繕費用は借主が実費負担する。
〔重要事項説明書、都条例説明書に記載〕
- ⑪ 下記は借主が負担する。
・風呂、トイレ、洗面所の水アカ、カビ、窓枠等結露のカビの清掃及び台所等の油汚れの清掃
・ゴミの片付け及び清掃
〔都条例説明書に記載〕
- ⑫ 使用状況、清掃にかかわらず下記は借主が負担する。
・ハウスクリーニング（設備機器清掃、バス内クリーニング含む）
・畳の表替え、障子の張替
〔都条例説明書に記載〕
- ⑬ ・ハウスクリーニング代29,800円は借主が負担する。
・別添負担区分表とする。
負担区分表の通常損耗分の負担について
A 負担する
B 負担しない（月5,000円賃料によりプラスにて支払う）
負担 A B 氏名 印
〔都条例説明書に記載〕
〔※筆者注：別添負担区分表の内容は資料の添付がなく不明〕
- ⑭ 退去時のルームクリーニング費用は借主負担とする。
- ⑮ 室内の破損箇所の修理費及び清掃費等を敷金から差し引く。
〔重要事項説明書に記載〕
- ⑯ 賃料の1月分償却

⑰ クリーニング費用差引き

〔重要事項説明書に記載〕

(なお、賃借人に通常損耗等を負担させている特約ではないが、以下のような原状回復の内容の細部を定めた事例もある)

○ 別紙で「原状回復の取決め」として、以下のような内容を規定。

- ・クッションフロア：6年償却
- ・フローリング：経過年数考慮しない
- ・設備：8年償却
- ・建具：経過年数考慮しない
- ・鍵の紛失・交換：全額借主負担
- ・クリーニング：経過年数考慮しない

vi) 原状回復費用請求額

ア) 請求額

20万円未満の請求及び20万円以上の請求が、それぞれ半数程度。

50万円以上の請求もある。

単純平均で265,746円。

5万円未満	1件	(最低は約4万円)
5～10万円未満	4件	
10～20万円未満	5件	
20～30万円未満	3件	
30～40万円未満	4件	
40～50万円未満	3件	
50万円以上	2件	(最高は約66万円)

イ) 請求項目・請求額

(※請求内訳額については、一部事例で調整中の額のものもあるが、その額を集計)

請求項目として多いのは、ハウスクリーニング費、床補修・張替費、クロス張替費である。ハウスクリーニング費は5万円程度の請求が多い。

請求項目	件数 (全体割合%)	請求額 (消費税別)	平均金額
ハウスクリーニング	15件 (68%)	18,000円～ 82,500円	50,967円
クロス	11件 (50%)	6,250円～ 124,300円	59,881円
床	14件 (64%)	22,852円～ 355,000円	124,169円
フローリング	6件	23,000円～ 355,000円	191,300円
クッションフロア	3件	22,852円～ 180,000円	79,284円
カーペット	1件	51,300円	51,300円
畳	1件	66,500円	66,500円
床材不明	3件	38,160円～ 136,750円	78,303円
襖	3件 (14%)	6,000円～ 13,800円	9,000円
エアコン	5件 (23%) (8台)	9,333円～ 33,000円 〔4台分〕	14,942円 (10,776円/台)
鍵	4件 (18%)	7,200円～ 45,000円	21,654円
償却	2件 (9%)	90,000円、258,000円	

〔その他〕 処分費、産廃処理費、運搬費、解体費、諸経費
 水回りクリーニング、庇汚損補修
 トイレ配管修理、バルコニー間仕切り固定修理
 穴(壁、梁)補修、キズ塗装
 ユニットバス交換、ドア交換、トイレフラッシュドア交換
 キッチン水栓器具交換、パッキン交換、電球交換
 キッチン排水口部品紛失、クーラーキャップ紛失、鍵紛失
 扉貼替え、巾木貼替え、ベニア貼替え
 ドア補修、ペンキ塗替え、窓ガラスひび割れ
 シール剥がし、窓フィルム剥がし、粘着フック剥がし 等

ウ) 預入れ敷金額に対する原状回復費用請求額の割合

80%以上の請求が15件 (68%)。

原状回復費用請求額が預入れ敷金の額を超えているものは8件 (36%)

0～20%未満	—
20～30%未満	2件
30～40%未満	1件
40～50%未満	—
50～60%未満	1件
60～70%未満	3件
70～80%未満	—
80～90%未満	5件
90～100%未満	2件

100%以上 8件 【事例3、4、7、9、15、19、21、22】
 (事例15、22は4倍以上)

vii) 敷金返還請求の内容

ア) 返還請求の範囲

預入れ敷金の全額返還を請求する場合と、貸主の原状回復費用請求の一部を認め（その額を差し引いて）預入れ敷金の一部の返還を請求する場合がある。

全部返還請求 15件
 一部返還請求 7件

(※未払い家賃があり預入れ敷金から差し引くことを認めて敷金返還請求している場合等でも、貸主の原状回復費用請求については一切認めないで請求している場合は「全部返還請求」にカウント)

※一部返還請求事例において原状回復費用請求について認めた内容及びその額
 (括弧内は原状回復費用請求額に占める割合)

- 事例1：クロス張替費用28,600円 (29%)
- 事例6：鍵交換費用21,000円 (15%)
- 事例7：壁穴補修費用 (一部) 5,000円 (2%)
- 事例8：クリーニング費用 (一部) 30,000円 (43%)
- 事例16：フローリング補修費用 (一部) と鍵交換費用32,095円
 償却258,000円 合計290,095円 (63%)
- 事例20：襖張替費用、シールはがし費用等5,657円 (4%)
- 事例22：クリーニング費用、フローリング補修費用等69,615円 (11%)

イ) 敷金返還請求額

「10～20万円未満」の請求が半数程度。
 単純平均で207,703円。

5万円未満	1件	(最低は35,000円)
5～10万円未満	2件	
10～20万円未満	12件	
20～30万円未満	3件	
30～40万円未満	1件	
40～50万円未満	2件	
50～60万円	1件	(最高は60万円)

viii) 訴訟の審理、結果等

ア) 通常手続への移行

(備考：少額訴訟においては、被告は通常手続により審理・裁判をすることを申述できる。)

7件 (32%) (被告：個人貸主2件、法人貸主5件)

【事例2、3、5、7、8、17、18 (なお、事例5は東京地裁へ移送された)】

イ) 審理時間 (和解手続に入るまでの時間 (ただし事例15、19、22は終結までの時間))

(注：通常手続に移行し複数回審理されている場合も、審理を傍聴した1回分の時間に限られている。)

20分程度までが半数程度。単純平均で29分。

～10分程度	4件	(最短は約5分)
～20分程度	6件	
～30分程度	4件	
～40分程度	1件	
～50分程度	3件	
～60分程度	2件	
60分超	1件	(最長は約70分)
(1件は不明 (記録漏れ))		

ウ) 終了事由

ほとんどが和解で終了している。(19件 (86%))

(※ただし、これは審理が行われた事件を傍聴していることが影響していると考えられ、本調査では把握していないが、他に原告取下げや欠席判決の事例もある。)

和解	19件	
原告の訴え取下げ	1件	【事例15】
判決	2件	【事例5、19】

a) 和解の内容

16件が貸主の敷金 (一部) 返還債務を確認

(貸主が敷金の全部を返還すべきとした事例はなし)

3件が貸主の敷金の返還債務がないことを確認【事例4、7、22】

b) 判決の内容

1件は請求棄却【事例5】

1件は請求全部容認【事例19】

エ) 敷金返還請求額に対する返還割合

請求額の半分以上が返還された事例が14件 (64%)。

敷金が返還されなかった事例は 5 件、全額返還された事例は 1 件である。

請求額に対する返還割合の単純平均は48%

0%	5 件	【事例 4、5、7、15、22】
10%未満	—	
10～20%未満	1 件	
20～30%未満	1 件	
30～40%未満	—	
40～50%未満	1 件	
50～60%未満	5 件	
60～70%未満	2 件	
70～80%未満	3 件	
80～90%未満	3 件	
90～100%未満	—	
100%	1 件	【事例19】

オ) 原状回復費用請求額に対する借主の負担割合

(貸主から借主への原状回復費用請求額 (A) に対する借主が負担することとなった額 (B) の割合: B/A)

(Aについては、当初の請求額を裁判に際して減額している場合はその減額した額。なお、貸主は原状回復に要する費用について、一部を貸主が負担し、それ以外の費用を借主に請求している場合があることも留意が必要 (ただしその額は裁判上明らかにならない場合が多いのでここでは基準額としていない)。Bは、基本的には敷金返還請求額と貸主に支払いが確認された額の差額。ただし敷金の一部返還請求の場合は、借主が一部認めた額を含む。)

(注: 事例15については、貸主による原状回復費用請求の結果が不明であるが、敷金返還がされなかった結果の割合でカウントしている。下記カも同じ。)

半分程度の借主負担となる事例が多い。

借主の費用負担がなかった事例は 1 件、全額負担した事例は 1 件である。

借主の負担割合の単純平均は50%。

0%	1 件	【事例19】
10%未満	—	
10～20%未満	—	
20～30%未満	4 件	
30～40%未満	1 件	
40～50%未満	7 件	

50～60%未満	3件	
60～70%未満	2件	
70～80%未満	—	
80～90%未満	3件	
90～100%未満	—	
100%	1件	【事例5】

カ) 訴訟による借主負担の縮減率

(当初の貸主から借主への原状回復費用請求額 (A) に対する訴訟において減額された借主の原状回復負担額の割合： $(A - B) / A$ (=上記オの割合を100%から除した割合))

50%以上縮減された事例が13件 (59%)。

縮減率の単純平均は50%。

0%	1件	【事例5】
10%未満	—	
10～20%未満	3件	
20～30%未満	—	
30～40%未満	2件	
40～50%未満	3件	
50～60%未満	7件	
60～70%未満	1件	
70～80%未満	4件	
80～90%未満	—	
90～100%未満	—	
100%	1件	【事例19】

(別添) 個別事例の調査結果の例

【事例13】

クリーニング費用、クロス張替費用等が争われた事例

概要
敷金164,000円の返還請求（全部）。原状回復費用請求額94,017円。 和解（貸主が119,000円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 73%】 【原状回復費用請求額負担 借主45,000円（48%）、貸主49,017円】

賃貸借の概要		
期間	2年7月、物件1K、家賃82,000円、敷金164,000円	
特約	なし	
原状回復費用の請求内容		
総額	94,017円	
内訳 (消費税別)	クリーニング	38,000円
	壁クロス張替	50,400円 (1800円×27.8㎡)
	残物撤去	1,500円 (一式)
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請求	敷金164,000円の返還請求	
当事者の 主な主張	貸主	・話し合いに応じる。 (壁の損傷等の写真は若干提出)
	借主	(審理はすぐ終わったのでほぼ発言なし：以下訴状・提出書類より) ・見積もりを送ってきたが、金額だけの内容で、内容も納得いかず、 文書で問い合わせたが回答なしで、誠意が全く見られない。その後、 内容証明郵便で問い合わせたところ、やっと回答あったが、宛名も「様」 も付けずに送ってきており、誠意を疑う。 ・他業者の見積もり（5社）の提出（クリーニング費用（平均19,840円）、 クロス張替費用（平均991円（㎡））
裁判官指摘、 審理内容等	〔裁判官が当事者の主張を要約して確認したうえで和解調整へ〕	
時間	約5分	
結果	和解（貸主が119,000円の支払い）	

【事例20】

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194,343円の返還請求（一部）。原状回復費用請求額134,660円。 和解（貸主が148,500円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 76%】 【原状回復費用請求額負担 借主51,500（45,843 + 5,657）円（38%）、貸主83,160円】

賃貸借の概要														
期間	6年、物件2K、家賃100,000円、敷金200,000円													
特約	ハウスクリーニング特約、通常損耗負担特約（特約⑮）													
原状回復費用の請求内容														
総額	134,660円													
内訳	<table border="1"> <tr> <td>クリーニング</td> <td>50,000円</td> </tr> <tr> <td>襖張替</td> <td>7,200円（3,600円×2枚）</td> </tr> <tr> <td>キッチン床マット張替</td> <td>35,000円（70,000円の2分の1）</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">その他</td> <td>キッチン水栓交換</td> <td>15,000円</td> </tr> <tr> <td>電球交換</td> <td>2,460円（2箇所）</td> </tr> <tr> <td>ペンキ補修、 窓フィルムはがし</td> <td>25,000円</td> </tr> </table>	クリーニング	50,000円	襖張替	7,200円（3,600円×2枚）	キッチン床マット張替	35,000円（70,000円の2分の1）	その他	キッチン水栓交換	15,000円	電球交換	2,460円（2箇所）	ペンキ補修、 窓フィルムはがし	25,000円
クリーニング	50,000円													
襖張替	7,200円（3,600円×2枚）													
キッチン床マット張替	35,000円（70,000円の2分の1）													
その他	キッチン水栓交換	15,000円												
	電球交換	2,460円（2箇所）												
	ペンキ補修、 窓フィルムはがし	25,000円												
訴訟の概要														
当事者	原告：個人、被告：個人													
請求	敷金等245,843円の返還請求（敷金200,000円と過払家賃51,500円の合計から、5,657円の控除を認め残額請求（敷金分は194,343円の返還請求））													
当事者の 主な主張	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td> （事情説明書で補足説明、答弁書、書証（写真）提出あり） ・過払家賃分51,500円は支払う。 ・特約でクリーニング、修理は借主負担となっている。 </td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td> （反証の写真提出あり） ・クリーニング特約は明確でなく負担しない（最高裁判例も引用） ・襖は1枚破いた分は認め357円（1枚2,500円が相当で経過年数考慮） ・キッチン窓の防犯シート、アルミシート貼った分のはがし代は認め、それぞれ1,000円、300円 ・キッチン、トイレ窓のガムテープ貼った分（窓の隙間風防ぐため）の剥がし後のペンキ補修は認め、それぞれ2,000円、2,000円 上記合計で5,657円支払う。 </td> </tr> </table>	貸主	（事情説明書で補足説明、答弁書、書証（写真）提出あり） ・過払家賃分51,500円は支払う。 ・特約でクリーニング、修理は借主負担となっている。	借主	（反証の写真提出あり） ・クリーニング特約は明確でなく負担しない（最高裁判例も引用） ・襖は1枚破いた分は認め357円（1枚2,500円が相当で経過年数考慮） ・キッチン窓の防犯シート、アルミシート貼った分のはがし代は認め、それぞれ1,000円、300円 ・キッチン、トイレ窓のガムテープ貼った分（窓の隙間風防ぐため）の剥がし後のペンキ補修は認め、それぞれ2,000円、2,000円 上記合計で5,657円支払う。									
貸主	（事情説明書で補足説明、答弁書、書証（写真）提出あり） ・過払家賃分51,500円は支払う。 ・特約でクリーニング、修理は借主負担となっている。													
借主	（反証の写真提出あり） ・クリーニング特約は明確でなく負担しない（最高裁判例も引用） ・襖は1枚破いた分は認め357円（1枚2,500円が相当で経過年数考慮） ・キッチン窓の防犯シート、アルミシート貼った分のはがし代は認め、それぞれ1,000円、300円 ・キッチン、トイレ窓のガムテープ貼った分（窓の隙間風防ぐため）の剥がし後のペンキ補修は認め、それぞれ2,000円、2,000円 上記合計で5,657円支払う。													
裁判官指摘、 審理内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・少額訴訟手続き確認（当初、被告より「状況を見て判断したい」旨の回答あったが、裁判官により「それはできない」と言われ、了承） ・書証等確認ののち、裁判官より原告尋問、被告尋問。司法委員も事実確認。 ・クリーニング特約で通常の使用でも清掃費引かれる認識はあったか？ →原告：通常の文言というくらいの認識で、普通の汚れまで負担するものとの認識はなかった。 													
時間	約55分													
結果	和解（貸主が200,000円の支払い） [過払家賃分51,500円を除いた原状回復費用分は148,500円]													