

賃貸住宅の原状回復紛争に係る 少額訴訟の研究調査（3・完）

調査研究部 総括主任研究員 太田 秀也

Ⅱ 調査結果の分析・考察

1 賃貸住宅の原状回復に係る少額訴訟及び紛争の実態

Iでは少額訴訟及びそこで見られた原状回復紛争について、客観的なデータをベースに記述した。他方、借主あるいは貸主の大きく不満に感じている点、それによって紛争の大きな原因となっている点をはじめとした原状回復紛争や少額訴訟の実態については、訴状や準備書面、限られた時間の審理だけをもとに部外者が客観的に把握することは困難であるが、原状回復紛争について考察する上では重要なものであると考えられることから、以下では、今回の事例調査において筆者が観察し、感じた点を踏まえた分析等について記することとしたい。

(1) 少額訴訟及び原状回復紛争の実態と特徴

①和解手続が基本に据えられている。

- ・今回の調査事例でも、ほとんどの事例において和解で終結している。これは裁判所において、和解により事件解決を図る姿勢が基本となっており、また当事者も多くは和解に前向きである点が影響しているものと考えられる。
- ・具体の審理の進行をみても、冒頭で和解手続等を担当する者として司法委員を紹介するとともに、当事者の意向により和解手続を基本に進めていく進行を説明した後に、裁判官によって当事者の主張の内容を確認した上で、和解手続に移行するという進行が多く見られ、当事者間での主張のやりとりが行われるような場面はそれほど見受けられなかった（通常手続移行した事件では、証人尋問、本人尋問等により、裁判官を介して、借主よりの通常使用等に伴うものであり費用負担しないという主張について、裁判官が貸主に借主の過失等によるものであるという立証を求める場面が見受けられるが、少額訴訟手続においては、それぞれの主張を裁判官が確認するにとどめることが多い印象であった）。場合によっては、（事前の意向確認等も踏まえてのことであろうと推測されるが）裁判官がごく簡単に当事者の主張を要約して確認した上で、和解についての意向を確認し、すぐに和解手続に入るような事例（事例13）も見受けられた。
- ・上記のように、審理の進行の中心は、裁判官による当事者の主張の確認であり、特約についても、借主が特約の無効を主張し、貸主が特約による借主の負担を主張しても、特約の有効性について主張のやりとりや審理が行われる場面はほとんど見受けられなかつ

た（事例7のようにクリーニング特約について裁判官より即座に有効性なしとされる場面も見受けられた）。

（この点に関しては、Iの1の〔参考〕の【備考】（本誌78号63頁）で記したように、東京簡易裁判所では基本的に特約の成立を認めていない運用がされていることが影響していると考えられる）。

②通常手続に移行する事例も少なからずある。

今回調査事例中、約3割は通常手続に移行している。貸主が法人である場合の方が相対的に通常手続に移行する割合が高かった。通常手続に移行すると、次の期日において証人尋問、本人尋問が行われる場合が多いが、その場合でも全体として概ね2期日程度の審理で終了しており（一期日で終了した事例もある（事例17））、また概ね和解で終了しているが、一期日で終了することを想定している原告（借主）側においては留意が必要であると考えられる。なお、通常手続に移行しても、貸主（被告）が反訴している事例は2事例と少なかった。

③少額訴訟が原状回復紛争の紛争解決手段として一定程度活用され、機能しているものと考えられる。

少額訴訟が紛争解決手段として借主側に一定程度普及し、活用されるとともに、少額訴訟事件が和解で終了することも多いことから見ても、紛争解決手段としても一定程度機能しているものと考えられる（ただし原状回復において少額訴訟が提起されるケースは、住宅の賃貸借契約の終了・退去事案の極めて限られたものであることにも留意が必要である）。

④ガイドラインが紛争解決規範として機能しているが、他方で紛争予防機能としては必ずしも十分とはいえない面があると考えられる。

- ・裁判において、借主（原告）の主張としては、ガイドラインに則して貸主の請求がおかしいと主張する事例が多く、また貸主・借主間で主張について争いがある場合も、裁判官においてガイドラインに沿って見解を述べるような場面も多く見られ、ガイドラインが紛争解決規範として機能していると考えられる。
- ・他方で、その活用場面としては、上記のような裁判の場面に加え、退去時の立会いの際や原状回復費用の請求に対して異議を主張する際、更に原状回復費用についての紛争が生じた後にガイドラインを知って活用されるという場合が多く、ガイドラインが紛争予防機能を果たすよう、契約時に更に活用されることが望まれる。

⑤ハウスクリーニング特約が付され、それが紛争の原因になっている場合も多い。

借主の過失による損傷は、借主が認識していることが多く、それ自体の負担については紛争になることは少ないと見受けられるが、借主が負担について意識を持ちづらい汚損について費用請求された事例で紛争が生じることも多く、特にハウスクリーニング費用

の請求については、借主として掃除をして綺麗にした上で退去したという思いがある場合等、負担について抵抗が強く、ハウスクリーニング特約が争いになる場合が多い。

⑥施工単価等に係る紛争も多い。

原状回復費用の負担はある程度予想していても、請求された金額が予想以上に高額であったり、また請求費用について単価等が明記されていないため借主が不信感を持ったりして、争いになることがある。また、貸主側の請求する施工単価等が適正なものであるか借主が判断できる情報がなく、そのまま了解せざるえないなどの不満をもつことも多いと思われる。

⑦貸主からの請求額が過大であったり、請求の際の説明等が十分でないことから紛争になる事例が多いと感じられる。

今回の事例を見ると、和解内容等から結果的に見ても、貸主からの原状回復費用請求額が過大であったり、請求の際の請求内容の内訳や理由の説明が十分でない、あるいは立会いをしない等の原因から紛争となり、少額訴訟事件に至った事例が相対的に多いという印象が強い（他方で借主の請求が認められていない事例もあることも事実であり、また貸主からの請求が問題なく少額訴訟等の紛争に至らないことも多いと考えられる）。

(2) 争点事項と争点の類型から見た少額訴訟の分析

借主が敷金返還請求をする場合に、基本的には貸主の原状回復費用請求を全て認めない形で訴訟提起する事例が多いが（一部認める場合もあるが、認める内容・額はあまり大きくない（I 2 (1)viiア（本誌78号70頁）参照）、訴状や準備書面、審理における主張をみると、貸主からの原状回復請求の全ての項目について理由等を述べて争われているわけでもない。以下では、借主等当事者において大きく不満に感じたり、納得できなかったことにより主要な争点（一つの事例に複数の事項があることも多い）として取り上げられていると見受けられる内容に着目して、事項により分類するとともに、争いの性格を分析することとしたい。

i) 争点事項

主要な争点とされる事項としては、ハウスクリーニング関係（8件）、床関係（7件）が多い。他に、クロス関係、喫煙やペット飼育に係る損傷・汚損も多い。

①ハウスクリーニング 8件 【事例1、2、6、7、8、10、13、20】

（ハウスクリーニング費用が貸主から請求された事例において、その費用請求について借主側が主要な争点として争わなかった事例はなかった。）

②床 7件 【事例2、3、9、14、15、16、20】

③クロス 4件 【事例3、6、13、14】

④喫煙によるヤニ汚れ・臭い 3件 【事例4、12、17】

⑤ペット飼育による損傷・汚損・臭い 3件 【事例4、11、12】

⑥その他（通常損耗全般【事例5】、エアコン清掃【事例7】、処分費【事例16】、ガラス

のひび割【事例18】、庇の汚れ【事例19】、ユニットバス破損【事例22】)
(なお、喫煙やペット飼育に係るものについては、①～③など他項目に跨ることが多いが、事例としては④、⑤に掲げている。)

ii) 争点の種類 (事例数は重複あり)

争いの性格に着目すると、大きくいって、下記のような類型に分類できると考えられる。
借主の過失等の有無、施工単価、特約の有効性が争われる類型が多い。
また、感情的な面で紛争が生じている場合も見受けられる。

①借主過失等争点型 (借主の過失等による損傷か否かが争点となるもの) : 14事例

- 【事例 2 (床暖房の使用方法)】
- 【事例 3 (部屋の使用方法 (脱靴))】
- 【事例 4 (ペットの飼育方法 (尿の処理等))】
- 【事例 6 (クロス汚れ (入居前からあったものか否か))】
- 【事例 7 (クリーニング、クロス汚れ、エアコン清掃等)】
- 【事例 9 (クッションフロアのくぼみ (借主の養生の有無))】
- 【事例11 (ペットの臭い)】
- 【事例12 (喫煙による損傷・臭い、ペットによる傷等)】
- 【事例14 (壁の穴 (部材が弱っている等))】
- 【事例15 (床の破損 (入居前からあったものか否か))】
- 【事例17 (喫煙によるヤニ (ヘビースモーカーでもなく、空気清浄機も使用していた))】
- 【事例18 (ガラスのひび割 (入居前からあったものか否か))】
- 【事例19 (庇の汚れ (借主の故意によるものか否か))】
- 【事例22 (ユニットバスの損傷)】

②施工単価等争点型 (施工単価等が高すぎるとして争点になるもの) : 8事例

- 【事例 2 (フローリング補修費用)】
- 【事例 4 (扉シールはがし費用)】
- 【事例 7 (壁穴補修費用)】
- 【事例 8 (クリーニング費用)】
- 【事例 9 (クッションフロア単価)】
- 【事例10 (クリーニング費用)】
- 【事例12 (クリーニング費用、クロス単価)】
- 【事例13 (クリーニング費用、クロス単価)】

③特約争点型 (特約の有効性が争点となるもの) : 6事例

- 【事例 2 (クリーニング特約)】
- 【事例 5 (通常損耗負担特約)】

【事例6（クリーニング特約）】

【事例7（通常損耗負担特約。ただし裁判官より有効でないとする）】

【事例20（クリーニング特約）】

【事例21（償却特約）】

④請求内容ガイドライン違反争点型（請求内容がガイドラインに沿ったものとなっていないとして争点となるもの）：3事例

【事例1（クリーニング費用（借主負担ではない））】

【事例16（フローリング補修費（借主負担とする面積が広すぎる））】

【事例22（ユニットバスの損傷（補修で足りるか、交換必要か））】

⑤感情的対立型（（上記①～④の分類とは性格を異にし、また重複する面もあるが、）貸主側からの費用請求の仕方や当事者間の対応に関して、感情的な面での対立が紛争の発端となったり、紛争が助長されたりしているもの）：7事例

【事例3（請求調整中のやりとり）】

【事例7（借主から立会いを依頼したが、貸主側に応じてもらえなかった）】

【事例11（借主から立会いを依頼したが、貸主側に応じてもらえなかった）】

【事例13（請求の仕方（金額のみ）、請求調整中の対応の仕方）】

【事例17（請求の仕方（見積もりなし））】

【事例21（請求の仕方（説明不足））】

【事例22（借主の行動、貸主の態度）】

(3) 紛争が生じる原因から見た原状回復紛争の分析

原状回復に係る各段階毎の場面に着目すると、紛争が生じる原因について、下記のような類型に分類できると考えられる。

i) 原状回復紛争が生じる原因となる場面・経緯は以下のようなものが考えられ、下記ii)において、それぞれの場面に着目して原因を分析することとしたい。

- ① 賃貸物件の募集・広告（貸主側）、選定（借主側）
- ② 賃貸契約の締結（重要事項説明（都条例説明）、賃貸契約書）
- ③ 物件の入居前の立会いによる確認
- ④ 借主による賃貸物件の使用
- ⑤ 退去時の立会いによる損傷等の確認
- ⑥ 借主の退去（鍵の引き渡し）
- ⑦ 貸主からの原状回復費用請求
- ⑧ 原状回復費用請求に対する調整

ii) 原状回復紛争が生じる原因

(※注：それぞれの事例は原因の類型に該当すると考えられる事例をあげたもので、当該事例の原因がそれに当たるか否かとは直接は関係ない。)

ア) 入口（契約締結）段階の要因

- ①物件の入居前の立会いによる確認が十分行われていない。【事例 6、15、18】
- ②特約の内容が説明あるいは了解されていない。【事例 2、5、6、7、20、21】

イ) 物件の使用中の要因

- ①借主が必要な手入れ等を行っていない、借主が（貸主へ修繕等依頼せず）不具合等を放置あるいは自分で補修している。【事例20】
- ②物件や設備の使用上の注意事項が徹底されていない。【事例 2、3、9】

ウ) 出口（契約終了・明渡し）段階の要因

- ①退去時の立会いによる損傷等の確認が十分行われていない。【事例 7、11】
- ②原状回復費用請求の内容・理由の説明が十分に行われていない。【事例13、17、21】

エ) 原状回復請求内容の要因

- ①請求の内容が適切なものでない。【事例 1、2、16】
- ②特約の内容が適切でないものがある。【事例 2、5、6、7、20、21】
- ③請求金額（工事単価等）が高い。【事例 2、4、7、8、9、10、12、13】

オ) その他

- 貸主・借主の負担基準が明確でない（ガイドラインの内容が明確でない）
【事例 4（エアコンのたばこのヤニ汚れの負担基準）】
【事例22（ユニットバスの損傷（補修で足りるか、交換必要か）】

2 原状回復紛争の改善方策の考察

原状回復紛争の上記のような実態・分析を踏まえ、原状回復紛争の改善方策を考察すると、大きくいって、下記の点が重要であると考えられる。（なお、これらの考察は、今回の事例調査に加え、当機構で日々行っている相談に係る事例や、原状回復に係る裁判例等も踏まえた考察である。）

- (1) 原状回復条件の当事者間での事前の合意の徹底
- (2) 原状回復費用請求等当事者間での調整の円滑化
- (3) 原状回復ルールの一層の具体化等による紛争予防機能・紛争解決機能の向上
- (4) その他

(1)及び(2)は、賃貸住宅の契約当事者である貸主・借主が主体的・適切に交渉すべき事項であり、そのための仕組みづくりもあわせて考察している。(3)は、当事者間が適切に交渉する前提となるルールづくりに関する内容について考察している。(4)では、より広がりをもった取り組みについて掲げている。

(1) 原状回復条件の当事者間での事前の合意の徹底

①契約書への原状回復条件の内容の盛り込み

イ) 原状回復ルールについては、ガイドラインにより一定の普及がされていると考えられるが、上記1(1)④で記したように、紛争予防というより、紛争解決のために機能している面が強いと見受けられる。

現在のガイドラインにおいても、契約締結時において原状回復に関する契約条件等(「原状回復条件」という)の開示の必要性が強調されているが、なかなか普及が進んでいないのが実情である。

そこで、契約締結時において、原状回復条件を当事者間で明確にしておくため、契約書に原状回復条件を明記することが有効であると考えられる。そのため、ガイドラインにおいて契約書に定める(実際には別添として添付する)原状回復条件の内容を雛型として定め(特約を定める場合は、特約の明記の仕方も定め)、さらに、これを普及させるため、国土交通省の定めている「賃貸住宅標準契約書」にも、その雛型を規定することが有効であると考えられる。

この雛型の内容としては、原状回復条件をガイドラインによるものとする場合はその旨を記し(加えて「ガイドラインによる」旨だけの明記だけでは具体内容が明確でないため、その具体的内容の概要をガイドラインの別表1及び別表2をベースに作成・添付することが有効と考えられる)、ガイドラインによらない事項がある場合は、ガイドラインの原則によらず特約を定める旨を明記した上で、特約の内容を具体的に示す(下記ロ参照)ことが考えられる。

(具体的内容としては、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に係る「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書(モデル)」(http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-5-jyuutaku.pdf)や、同条例のガイドラインである「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」(http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-9-jyuutaku.pdf)に参考として記されている「貸主・借主の負担区分の一覧表(一般的例示)」(同16、17頁)などを参考に作成することが考えられる。)

ロ) 特に原状回復特約を設ける場合は、下記(3)①に留意し、合理性のあるものとするとともに、契約書に具体的内容を明記し、なるべく時間的余裕をもって十分な説明がなされるよう、重要事項説明などにおいて徹底することが重要である。また、その明記・説明においても、最高裁平成17年12月16日判決等を踏まえると、本来は負担する必要がない特別の負担をすることについて借主が認識した上で、了解し、合意するようにすること

が必要であり、特約の明記・説明の仕方についても、ガイドラインで明確化することが重要であると考えられる（この特約の明記・説明内容については、上記のように、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に係る「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書（モデル）」が参考となるが、Iの1の〔参考〕の【備考】で記したように、東京簡易裁判所では、同条例に基づく説明が行われた特約についても、基本的に成立を認めていない運用がされている状況であるところであり、更に明記・説明の方法について検討する必要があるか否かについても留意が必要と考えられる）。

加えて、特約については、借主に通常予期しない特別の負担を課すことになることから、賃貸住宅の選択の際にも重要な判断要素になるものであり、募集広告にも当該特約がある旨を明記することが重要であると考えられ、これを普及させるため、「不動産の表示に関する公正競争規約」においても、広告内容に表示する旨を更に徹底することも有効であると考えられる。

②施工単価等の事前の明示

上記1(1)⑥で記したように、施工単価等に係る紛争も多い。施工単価等原状回復費用については、材料、施工内容等により差がでることは当然であるが、ある程度の予測を持つことができれば、このような紛争が軽減できることも期待でき、また借主において物件選択の際に考慮することも可能となるため、契約段階において、原状回復費用の施工単価の目安を明示することが有効であると考えられる（これに加え、上記①による原状回復条件の明示により、過失等による損傷の場合の負担額について、借主が、ある程度の予測を持つことができることとなる）。

この際に、一部取り組みが行われているような地域レベルの業界団体等で標準的な施工単価を公表するような方法も考えられ、それを全国レベルでも行う方法も考えられるが、他方で施工単価は、貸主単位あるいは物件単位で異なるものであるため、契約毎に施工単価の目安を明示する方法の方が望ましいと考えられ、ガイドラインにおいて、契約書に添付する内容の雛形を定めることが有効と考えられる（これに加えて、前者のような全国レベル又は地域レベルの標準的な単価が示されれば、比較にも資するものと考えられる）。

③物件や設備の使用方法（使用細則）の徹底

床暖房によるフローリングの白化現象について床暖房の使用上の注意がされなかったことも原因であるとして争いになった事例（事例2）や、壁にもたれたら穴が開いたことについて粗悪な部材であることが原因であるとして争いになった事例（事例14）、更にクッションフロアのくぼみについて貸主側で部材を提供して養生を依頼していたのに養生されていないとして争いになった事例（事例9）も見受けられた。また、下記(3)②ハでも記するが、キャスター付き椅子によるフローリングの傷についても、フローリング自体が傷みやすい素材である場合も想定される。

（上記事例が当てはまるかは別にして、）物件の部材等が粗悪であったり劣化していたりして、通常の使用をしていても損傷が生じるような場合においては、借主に一方的に原状

回復費用を負担させることは適当ではないと考えられ、貸主としては、借主に使用細則・使用上の手引き等により、注意喚起することが必要であると考えられる。

また、外国人が靴で部屋に上がっていたのでカーペットにカビが生じたとして争いになった事例（事例3）も見受けられ、事例としては多くはないと考えられるが、入居者の属性等に応じて、物件の使用上の注意事項に留意する必要もあると考えられる。

なお、喫煙については下記(3)②ロを参照されたい。

(2) 原状回復費用請求等当事者間での調整の円滑化

①原状回復費用請求内容・理由の明示の徹底

貸主から借主への原状回復費用請求に際して全体の請求額しか示されなかったり、請求項目はあるものの請求の理由（借主の故意・過失等による損傷の特定など）が明示されていないことにより、借主が請求内容について不信感を持ち、それにより紛争が助長される事例も見受けられる。他方で、損傷等について借主の故意・過失等によるものであることの理由等を（立会い結果の確認文書やチェックリストを添付する等で）示すとともに、借主負担範囲や経過年数の考慮の内容も明示した上で、借主の負担費用と貸主の負担費用を合わせて明示してわかりやすく請求している事例も見られる。

原状回復費用の調整を円滑に行うには、当該費用請求の入口である請求書の送付等に際して、後者のような丁寧な方法で行うことも重要であると考えられ、これを普及させるために、ガイドラインにおいて費用請求・敷金精算の手順・方法や、請求書様式の雛型を定めることも有効と考えられる。

②入居時・退去時の立会い確認による物件内容の確認の徹底

現在のガイドラインでも示されているように、入退去時の立会いによる物件の状況の確認が重要であり、それを一層徹底する必要がある。その際、これもガイドラインで示されているように、入居時点のクロス、設備等の経過年数の確認も合わせて行っていくことが重要であり（入居時に張替・交換したものではない場合は、それらの交換等からの経過年数に応じて考慮されるべきであるが、交換等の履歴が明確でないため、入居期間に限った経過年数の考慮が行われている実態も見受けられる）、貸主において交換等の履歴の整備を徹底させるようにすることが必要であると考えられる。

また、立会いの際に、原状回復ルールについて情報力に乏しい借主に、「当方のやり方・内規ではこうなっています」的な一方的な説明でなく(1)①により契約で明確された原状回復条件や、それが明確でないのであればガイドラインにより、原状回復条件を説明した上で、借主が負担すべき内容等を確認するように徹底する必要がある。

更に、立会い確認を行っても、その後、立会いの際に指摘のなかった損傷等について費用請求され、争いとなる事例も見受けられる。立会い時に全ての損傷を確認することはできないにしても、可能な限り、立会い時に確認し（そうでなければ立会いを行った意味はなかったという不信感が借主に生じ、争いを助長させる要因にもなりかねない）、また立会

い後に発見された損傷・汚損については、(争いになった時点では、貸主において原状回復工事を済ませてしまい、当事者間で確認することができないことも多いと考えられるので)貸主側が写真等で借主が確認できるような措置を取らない限り、追加で請求は認めないような取り扱いルールをガイドラインで定めておくことも検討する必要があると考えられる。

(3) 原状回復ルールの一層の具体化等による紛争予防機能・紛争解決機能の向上

原状回復ルールについては、ガイドラインにより具体化がされ、特に紛争解決の際に標準的なルールとして機能していると一定程度評価できるが、下記の内容について更なる具体化・明確化が必要と考えられる。

①原状回復特約の効力（無効あるいは有効）の明確化

ガイドラインによる原状回復ルールの普及・標準化が行われても、貸主側において原状回復特約を定め、特約による原状回復費用請求をした場合に、その有効性に関して紛争になることも多い。

原状回復特約は、基本的には契約自由の原則により、当事者間で明確に合意がされている場合は有効であるが、通常損耗について負担させる旨の説明が十分されていなかったり、また借主に一方的に不利な内容の特約で消費者契約法10条により無効となるような特約が締結される場合も見受けられる。特にクリーニング特約や敷引特約が締結される場合が多く、そのような特約について紛争になる場合が多く見受けられる。

裁判例では、通常損耗補修特約、敷引特約や定額補修分担金特約、更にクリーニング特約等の原状回復特約などについて、一定の集積が見られ、借主に過大な負担をさせる場合などは無効とされることも多い。このような裁判例等を踏まえ、ガイドラインにおいて、効力を有しないと考えられる特約の内容について明確にする、あるいは少なくとも例を示すなどにより、貸主・借主両当事者、更に賃貸住宅管理会社等に注意喚起することが必要と考えられる。また、最高裁判例（最判平成17年12月16日）で示された通常損耗補修特約の成立要件についても、ガイドラインでわかりやすく示すことも重要であると考えられる。

他方で、例えばペットの飼育を認める場合に、通常想定される原状回復内容としてクロス張替や消毒などの費用について負担させる特約など、妥当・有効と考えられる特約については、借主の多様な居住ニーズに応えられるとともに、紛争防止にも資すると考えられることから、そのような妥当・有効と考えられる特約の例を提示することも重要と考えられる。

②原状回復ルールの一層の具体化、一部見直し

イ) 設備関係

ユニットバス、洗面台などの設備については、紛争となる事例は必ずしも多くないが、損傷等があった場合は、交換等の費用が高額となる場合が多く、当事者間の意見対立が激しくなる場合がある。それらの設備については、補修で足りるか交換の必要

があるか、交換にしても交換費用の全体が負担対象となるか損傷部分の費用で足りるか、経過年数も設備一般の8年で妥当かなど、明確でない点も多いと考えられ、原状回復ルールの内容自体が当事者間で争いになるケースも見受けられる。また、エアコンに関しても、通常に使用しているのであれば借主の負担となるものではないと考えられる内部洗浄の費用を請求される事例で争いになることも多いが、ガイドラインではその点に関して明確な規定は置かれていない。

このような内容を踏まえ、設備関係について、より具体的な原状回復ルールを定める必要があると考えられる。

ロ) 喫煙関係

喫煙によるタバコのヤニについても紛争になる場合が多い。ガイドラインでは喫煙自体は通常の使用で用法違反等ではないとされているが、喫煙する者も減少してきており、喫煙に関する社会情勢等にも鑑みると、通常の使用であることを前提するのではなく、例えば料理の油污れなどと同様に、喫煙の仕方や手入れが不十分で、ヤニが付着しクロスが変色している場合などでクロスの張替等が必要な場合には借主負担とするなどのルールとすること、あるいは物件を禁煙として（用法の明確化）、喫煙する場合はクロス張替費用等を借主負担とすることをあらかじめ原状回復条件として合意しておくなど、喫煙に関する原状回復ルールを見直し、明確化する必要があると考えられる。

ハ) フローリング関係

フローリング全体にわたる毀損等がある場合で張替費用が請求される場合は、その費用が高額で、またガイドライン上、補修が前提とされ、張替の際の経過年数の考慮について明記していないこともあり、紛争になる場合が見受けられる。下記③の施工方法の明確化とともに、張替の場合の経過年数の考慮についても明確化する必要があると考えられる。

また、キャスター付き椅子による傷についても、フローリングやキャスター付き椅子が普及していることなども踏まえ、上記(1)③の使用細則での注意喚起することとあわせ、借主の負担としていることについて見直しが必要ではないかと考えられる。

ニ) 臭いについての負担の明確化

喫煙による臭いやペットの臭いなどについても争いが多いが、ガイドラインでは臭いについての基準が明確でないため、その明確化が必要であると考えられる。これについては、汚れと同様、物件の使用法（特殊な臭いのするものを使用した場合、ペットの飼育方法が適切でない場合、換気をしていない場合等）や、手入れの有無（ペットの尿のふき取りを行っていない場合等）などを判断し、物件を使用する上での善管注意義務違反があった場合には、借主負担となることなどを明確化することについて検討する必要があると考えられる。

ホ) 経過年数による減価割合

ガイドラインは、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」を参考にしているが、当該省令については残存価値に関する見直しが

あったことから、それに合わせた見直しが必要であると考えられる。

なお、経過年数の考慮については、クロス等は通常は建物本体と一体として建物の償却年数に応じて償却するものと扱われているものと考えられ、通常損耗に係る減価の回収は賃料に含ませて行うという原則からするとクロス等の経過年数の考慮は当該年数に応じて行うことが自然と考えられることから、現在のようなクロス等を部位ごとの省令の耐用年数で単純に経過年数を考慮することが適当であるのかについて、他方でそのような扱いが一般化しているという現状も考慮した上で、再度、検討する必要があるのではないかと考える（契約に際し、クロス等は建物本体と一体として建物の償却年数に応じて償却するため、経過年数の考慮もそれによる旨を原状回復条件として明確にした上で合意した場合は、その扱いを認めるということも一案として考えられるのではないかと考えられる）。

③原状回復施工方法の明確化（代表例の明確化）

フローリングの傷について原状回復する場合において、張替まで必要ではなく、補修で足りるのではないかとということで争いになることがある。またタバコのヤニなどについても、クロスの張替まで必要ではなく、クリーニングで足りるのではないかとということでの争いもあるが、部屋全体のクロスにヤニがある場合はクリーニングよりもむしろ張替の方が安価である場合もあると考えられる。

このようなことについては、原状回復施工方法の専門家ではない借主においては情報がなく、不明である場合がほとんどであるので、借主側に不信感が生じたり、紛争になるものと考えられる。したがって、このような紛争を減少させるためには、損傷・汚損の程度に応じ、一般的な原状回復の施工方法の代表例について、ガイドラインで参考として明示することについて検討することも必要ではないかと考えられる。

なお、この場合、物件や損傷の状況によって施工内容も異なることとなる場合も考えられるため、代表的な施工例である旨の注意喚起が必要であると考えられる。

(4) その他

①原状回復工事の実施や、様々な賃貸住宅の居住ニーズに応じた原状回復ルールの在り方について

賃貸住宅の退去に際しては、新たな入居者を時機に応じて的確に確保するために、損傷・汚損がある場合はクロス張替等の原状回復工事を一律に実施する扱いも見受けられるが、新たな入居者によっては、少々のクロス等の損傷・汚損があっても気にしない者もいると考えられ、環境等の面での配慮も勘案すると、何らかの工夫（例えば物件選びと入居までの期間が一定程度あるような学生向けの物件等については、入居者の意向も確認の上、原状回復工事をしないでその分を家賃や一時金を低くする等）によって、原状回復工事の実施の扱いについても再考していく検討も必要ではないかと考えられる。

また、賃貸住宅については、原状回復の問題等があることから、自らの居住ニーズに合

わせた内装や設備の変更が難しいと受け止められ、賃貸住宅に住み心地の悪さを感じ持家を選好する者がいたり、賃貸住宅に住む者もそのようなニーズを我慢している者も少なからずいるものと考えられる。そのような点からすると、賃貸住宅市場へのニーズを原状回復の問題が一定程度歪めているような障壁になっている面があるといえ、これについても何らかの工夫（例えば借主がクロス等の内装を変更したい場合は、借主がその費用を負担するが、有益費の請求をしないことを条件に貸主が承諾をするなどの扱いを約定することを選択的ルールとして定めておく等）によって、様々な賃貸住宅における居住ニーズに対応できるよう、原状回復ルールの仕組みを新たに構築していくような検討も有効ではないかと考えられる（この際には、事業用物件の賃貸住宅の原状回復ルールを参考にすることも有益であると考えられる）。

②賃貸住宅管理業者の業務の適正な遂行の確保について

原状回復紛争の改善のためには、これまで記したような貸主・貸主における取り組みが重要であることは当然であるが、原状回復に関わる業務については、賃貸住宅管理業者が主要な役割を担っている面がある。更に、賃貸住宅管理業者が実質的に賃貸住宅契約書を作成し、原状回復特約を盛り込んだりしている場合も多いと考えられる。しかしながら、一部業者（又はその一部の従業員）においてガイドラインの理解が十分でなかったり、原状回復請求の方法や借主への対応が適当でない場合も見受けられる（賃貸住宅管理業者によるガイドラインの適正な運用が行われている場合も多い）。

こうした点から、研修の実施や、業界における自主的ガイドラインの作成等、賃貸住宅管理業者において原状回復に関わる業務を適正に遂行されることを確保することための業界や国における取り組みが重要であると考えられる。

③原状回復工事の発生を抑え、またそのコストを低減する取り組みについて

耐久性の高い部材・設備の開発や部分張替できる床材や洗えるクロスなど、原状回復工事の発生を低減する部材や原状回復工事方法の開発、更に部材等自体のコスト低減等の取り組みなどにより、原状回復に要するコストを低減する取り組みも重要と考えられる。

おわりに

以上、少額訴訟事例調査により、少額訴訟は原状回復紛争の解決手続きとして一定程度機能していること、その解決は和解による場合が多いこと、ハウスクリーニング特約や工事単価による紛争も多いことなどを示した。原状回復紛争については、紛争の円滑な解決が必要であることは当然であるが、その未然の防止がより重要であり、それには貸主・借主当事者間での契約時等における確認が重要であることは論を待たないが、筆者も若干コメントをしたように、ガイドラインの見直し等の原状回復のルール等を含めた市場環境の整備が不可欠であり、今後とも不断の点検・見直しが必要であると思われる。