

# 賃貸住宅の原状回復特約 —特にクリーニング特約— についての一考察

調査研究部 総括主任研究員 太田 秀也

はじめに

- 1 原状回復トラブルの状況について
- 2 原状回復特約について
- 3 クリーニング特約について
- 4 若干の考察

はじめに

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月改定。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。このトラブルには、損傷等についての借主の過失等の有無、原状回復の範囲や負担割合、施工単価などの争いに加え、賃貸借契約においてあらかじめ定めている原状回復に係る特約（以下「原状回復特約」という）の有効性が争いになることも多い。特に、後述するように、退去の際の室内の清掃費用を賃借人が負担する旨を定める特約（以下「クリーニング特約」という）が問題となるケースが少なからず見受けられる。

本稿では、これらの原状回復特約、特にクリーニング特約について、具体的内容や最近の裁判例を紹介するとともに、その有効性などについて考察することとした。

## 1 原状回復トラブルの状況について

当機構においては一般消費者、消費者相談窓口、事業者等からの不動産取引に関する相談への助言業務を行っており、年間約1万件の相談が寄せられている。その内容は、売買における重要事項説明・瑕疵、契約解除や、賃貸借の更新など、多岐にわたるところであるが、賃貸住宅の原状回復に関する相談が年間約2千件と最も多い事項となっている。

相談者としては、貸主、管理会社からの相談もあるが、借主からの相談が多く、退去に際しての事前勉強的質問やガイドラインの内容の問い合わせに加え、貸主からの原状回復費用の請求に納得できないとして、具体的内容を挙げて借主が負担すべきものか否かというような相談も多く寄せられている。その具体的項目としては、床補修・張替費用、クロス張替費用、クリーニング費用の請求に関するものが多く、特にクリーニング費用請求については、クリーニング特約に基づいて請求がなされる場合が多い状況となっている。

（筆者が行った敷金返還請求の少額訴訟の調査（本誌78号参照）においても、原状回復費用請求項目として最も多かったのはハウスクリーニング費用請求であり、また原状回復特約として最も多かったのがハウスクリーニ

ング特約であった。)

## 2 原状回復特約について

### (1) 原状回復特約

賃借人は、賃貸借契約が終了した場合に、賃貸物を原状に回復する義務を負っているが(民法616条、597条、598条)、その原状回復義務の内容としては、賃貸物を借りた当時の状態に戻すのではなく、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・毀損を復旧することであり、自然的な劣化・損耗や通常の使用により生じる損耗・汚損は賃貸人が負担すべきものと考えられている。

他方で、契約自由の原則から、上記と異なる扱いを特約として定めることも可能であり、これが原状回復特約である。

この原状回復特約については、裁判例において、有効とするものも見られる一方で、従来から、賃借人保護の観点から一定の規制がされてきたところである。

以下では、このような点に着目して、原状回復特約についての裁判例を、最高裁第二小法廷判決平成17年12月16日判タ1200号127頁・判時1921号61頁を中心に、その前後を含め、概観したい。

### (2) 最判平17.12.16以前の裁判例

特約の規制の方法としては、①特約の内容について制限的に解釈するもの、②特約の成立自体を否定するもの、③特約を無効とするものがあつたが、①が比較的多くみられ、②③は少なかったとされている<sup>1</sup>。

①では特約条項は単なる「例文」としてたり、②では負担の合意が成立していないとしてたり、③では公序良俗違反あるいは消費

者契約法10条違反としたりするものであるが、いずれも、特約による借主負担を認めない点で同様の効果を有するものとなっている<sup>2</sup>。

### (3) 最判平17.12.16

#### i) 本判決の内容

本事例は、特定優良賃貸住宅の補修費用の負担基準等が問題となったものであるが、最高裁は、下記のように述べて、原状回復特約の合意が成立していないとした。

「賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約(以下「通常損耗補修特約」という。)が明確に合意されていることが必要であると解するのが

相当である。』

「これを本件についてみると、本件契約における原状回復に関する約定を定めているのは本件契約書22条2項であるが、…同項自体において通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということはできない。また、同項において引用されている本件負担区分表についても、…要補修状況を記載した「基準になる状況」欄の文言自体からは、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえない。したがって、本件契約書には、通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はないといわざるを得ない。被上告人は、本件契約を締結する前に、本件共同住宅の入居説明会を行っているが、…上記説明会においても、通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかったといわざるを得ない。そうすると、上告人は、本件契約を締結するに当たり、通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということとはできないから、本件契約において通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできないというべきである。』

ii) 本判決の意義について

本判決は、特約成立について厳格な規制を行ったものであるという評価が一般的にされているが、更に、本件では負担区分表において負担基準が比較的詳細に示されていても「通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえない」として特約が有効に成立していないとしていることからすると、通常損耗補修特約が有効に成立するためには、賃貸人は、単に借借人が負担すべき内容・範囲を（契約書の約定等で形式的に）示すだけでは足りず、本来

は借借人の負担とならない通常損耗分についても負担させるという趣旨を明記あるいは説明した上で、負担することとなる通常損耗の具体的範囲を明記あるいは説明する必要があるとしたものと解される<sup>3 4 5</sup>。（補足すると、本判決は、賃貸借契約に関する原状回復の内容についての知識・情報に劣る一般消費者である借借人が、単に形式的に通常損耗分を含んでいる特約（「負担区分表」）を提示され、契約が締結されても、それだけでは借借人において、本来は負担する必要のない通常損耗について特別の負担をしている結果になることを予期できていないことから、その特約の合意は有効に成立していないとしたものであると解され<sup>6</sup>、通常損耗補修特約が有効に成立するためには、特約には借借人が本来負担する必要のない通常損耗が含まれており、借借人に通常損耗分を負担させるものであるという趣旨（「補修費用を負担することになる通常損耗の範囲」「通常損耗を含む趣旨」）を契約書に明記し、あるいは口頭で説明する必要があるとしたものと解される。）

(4) 最近における裁判例の状況（最判平17.12.16以後）

最判平17.12.16以後の裁判例については、巻末の別表の裁判例のようになっており、必ずしも多くの裁判例を把握できているものではないが、概略、次のような状況となっていると見受けられる。

まず、通常損耗補修特約については、最判平17.12.16を踏まえ、特約が有効に成立していないとする裁判例が多い。他方で、クリーニング特約については有効とする裁判例が比較的多いことが、前述したその他の通常損耗補修特約との対比において、注目される。

次に、敷引特約（償却特約）については、関西地域で敷引割合の大きい特約の裁判例において、消費者契約法10条違反として無効とされる例が多い一方で、敷引き割合がそれほど大きくない特約については、有効とされる例も見受けられる。また、（損耗の程度と関係なく一定額をあらかじめ借主負担とするという点で敷引特約と類似点を有する）定額補修分担金負担特約については、消費者契約法10条違反とされる例が多く、さらに適格消費者団体による差止請求が認められた例もある。

#### (5) 消費者契約法10条違反について

上記のように、敷引特約や定額補修分担金特約は、消費者契約法10条に違反すると判断される事例が多いが、クリーニング特約とも関連するので、その判断理由を見ておきたい。

例えば、定額補修分担金特約が消費者契約法10条に違反するとした大阪高判平20.11.28判時2052号86頁では、下記のような理由をあげている。

- ア 定額補修分担金の金額は月額賃料の2.5倍を超える16万円であること
- イ 原状回復費用が分担金を下回る場合や原状回復費用から通常損耗についての原状回復費用を控除した金額が分担金を下回る場合のみならず、原状回復費用のすべてが通常損耗の範囲内である場合においても賃借人は一切その差額等の返還請求をすることはできない趣旨の規定であること
- ウ 入居期間の長短にかかわらず、定額補修分担金の返還請求ができないこと
- エ 契約書において、「新装状態への回復費用の一部負担金として」定額補修分担金の支払を定めているところからすれば、定額補修分担金には通常損耗の原状回復費用が相当程度含まれていると解されること

オ 賃借人が貸貸人に対し、定額補修分担金の他に礼金10万円を支払っていること

（なお、本件補修分担金特約は、賃貸借契約締結時において原状回復費用を定額で確定させて、貸貸人と賃借人の双方がリスクと利益を分け合う交換条件的内容を定めたものであるから、消費者契約法10条には該当しないなどとの貸貸人の主張については、定額補修分担金という方式によるリスクの分散は、多くの場合、多数の契約関係を有する貸貸人側にのみ妥当するものといえ、また、原状回復費用を請求する側である貸貸人は、定額を先に徴収することによって、原状回復費用の金額算定や提訴の手間を省き紛争リスクを減少させるとのメリットを享受しうるといえるが、賃借人にとっては、そもそも通常の使用の範囲内であれば自己の負担に帰する原状回復費用は発生しないのであるから、定額補修分担金方式のメリットがあるかどうかは疑問といわざるをえず、定額補修分担金の金額が月額賃料の2.5倍を超える16万円であることも併せ考えると、本件補修分担金特約は交換条件的内容を定めたとする貸貸人の主張は採用できないとしている。）

### 3 クリーニング特約について

上記1で述べたようにクリーニング費用請求に係るトラブルが多く、また2で述べたように（最近の裁判例においては原状回復特約が有効に成立していない、あるいは消費者契約法10条に反して無効とされる例が多い中で）クリーニング特約については有効とされる裁判例が見受けられるところであるが、これまで、クリーニング特約についてはあまり紹介、検討されていないのが現状であること

から、問題提起的な意味も含め、以下では、クリーニング特約について、その具体的内容や、裁判例を紹介し、4において、その有効性等について若干の考察を行いたい。

(1) 具体的内容

クリーニング特約は、様々なものがあると考えられ、筆者においても多くのものを把握できているものでもないが、その性格から、大きくいって、下記の3つのようなものが考えられ、以下、その分類により検討する<sup>7</sup>。

- ①「クリーニング費用は賃借人の負担とする」旨の特約
- ②「専門業者のハウスクリーニング費用は賃借人の負担とする」旨の特約
- ③「専門業者のハウスクリーニング費用〇〇円は賃借人の負担とする」旨の特約

その内容は、下記(2)の裁判例も踏まえて、下記4において分析したいが、①は借主負担となる場合が明確でない一方で、②③は専門業者によるクリーニングを行うことがあらかじめ予定されており、その費用を借主が必ず負担することが定められている点（更に③はその負担額があらかじめ明示されている点）で差異があると考えられる。

また、その具体例を見ると、必ずしも明確に分類できるものではないが（例えば①の中でも②③のような専門業者によるハウスクリーニングを前提にしていると想定されるものもあると考えられる）、下記のようなものがあげられる（加えて下記(2)の裁判例による特約も参照されたい）。

<①の特約の例>

- ・借主が室内クリーニングをして明け渡しする。
- ・故意過失を問わず、室内クリーニング全般は借主負担とする。
- ・室内清掃費を借主が負担する。

- ・退去時のルームクリーニング費用は借主負担とする。
- ・クリーニング費用差引き
- ・使用状況、清掃にかかわらず、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）は借主が負担する。

<②の特約の例>

- ・汚損の原因が賃借人の故意または過失もしくは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。（また原状回復工事またはクリーニングは賃借人または賃借人の指定するものを行うという条項もあり）
- ・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し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。
- ・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。

<③の特約の例>

- ・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）
- ・ハウスクリーニング代29,800円は借主が負担する。

## (2) 裁判例

## ア) 特約が成立していないとしたもの

① 東京簡判平成16年10月26日裁判所ウェブ  
サイト

＜特約＞（契約締結：平成14年7月）

- ・本契約解約時にカーペット、建具、照明等の損傷又は修理代や退去時の室内のクリーニング、クロス交換代等は借主が負担する。

＜判旨＞

この条項は、借主が負担すべき費用の範囲と項目を一般的に例示したものである。

② 東京簡判平成16年10月29日裁判所ウェブ  
サイト

＜特約＞（契約締結：平成11年1月）

- ・クリーニング費用は借主負担とする〔旨と考えられる：筆者〕

＜判旨＞

クリーニング費用の負担についての条項には、単に「借主負担とし」とする合意があるが、どういう条件のもとで、費用がどのくらいかかるかも不明な内容の契約であるから、明確性に欠け、賃借人に著しく不合理なもので合理性がないと言わざるを得ない。したがって、この条項は、合理的解釈のもとではじめて認められるもの、即ち、賃借人が明渡しに当たって通常求められる掃除やクリーニングをしていない場合にこれを認めるものとし、そのクリーニングの方法、箇所、その費用が相当であるかどうかを総合して決められるものと解される。

そうすると、被告が本件のいわゆる原状回復費用の請求根拠としている前記各条項が、賃借人に特別の負担義務を定めた、いわゆる特約条項として特段の意味を持たないから、前記契約の効力について検討するまでもない

こととなる。

③ 東京簡判平成17年3月1日裁判所ウェブ  
サイト

＜特約＞（契約締結：平成15年5月）

室内クリーニング代の他に原状回復費用（脱臭作業を含む。）を頂戴する。

＜判旨＞

この条項は、賃借人が負担すべき費用を一般的に例示したものであり、原状回復の原則的な費用負担の趣旨を変更するものではない。

④ 東京地判平成19年1月26日ウエストロ  
ー・ジャパン（WL）

＜特約＞（契約締結：平成14年12月）

- ・各部のクリーニング・修繕・交換等、本件建物を賃借人の費用をもって原状回復する。
- ・床部分及びクロスに関しては、これを破損したり、線香やたばこの煙や、これらによるヤニ等で黄ばんだり変色した場合の修復費用を賃借人の負担とする。
- ・清掃に関しては、ジュータンのクリーニング等を汚れの度合い如何にかかわらず必ず賃借人の負担にて行うものとし、特に台所付近・風呂場・トイレ・床または室内及びドア・雨戸・網戸・壁・ガラス部分・ベランダなど全般にわたって清掃するものとする。

＜判旨＞

契約書中には、賃借人が本件建物を明け渡す際、各部のクリーニングや修繕、交換等の費用を賃借人の負担とすることや、床部分やクロスについては、破損しあるいはたばこのヤニ等で黄ばんだり変色した場合の修繕費用を賃借人の負担とすることとの定めがある一方で、入居のしおり中には、故意又は過失に

より汚した壁、床、天井等についての修復費用を敷金から控除するとの記載があるが、前者によっては、賃借人の故意又は過失によらず、社会通念上通常の使用をした結果生じた損耗等に係る修繕費用をも賃借人の負担とする旨の一義的に明白な定めがなされているとはいえないし、後者はむしろ賃借人の故意又は過失によらない損耗等に係る賃借人の費用負担を否定しているといえるから、結局のところ、これらの定めによっては、通常損耗補修特約が具体的に明記されているものとはとも認められない。

また、退去時の注意事項中には、被控訴人は、契約書の定めに従った原状回復義務を負うとの記載があるにとどまるから、退去時において、控訴人と被控訴人との間に通常損耗の補修についても被控訴人の負担する旨の新たな合意が成立したとも認められない。また、控訴人と被控訴人との間で、本件賃貸借契約を締結するに際し、控訴人が本件建物に係る通常損耗についての原状回復義務を被控訴人が負うとの明確な説明を行い、被控訴人がその内容を認識した上で、これを合意の内容としたとの事実を認めるに足りる証拠もない。

したがって、上記特約が成立したとの事実  
は認められない。

#### ⑤ 東京地判平成21年1月16日WL

<特約> (契約締結：平成18年10月ころ)

- ・入居期間の長短を問わず、本物件の障子、襖、網戸の各張替え、畳の表替え及びルームクリーニングをし、これに要する費用は賃借人が負担する (契約書19条5号)。
- (他にも、床、壁クロス、畳等の通常損耗補修特約あり)

<判旨>

本件賃貸借契約における原状回復に関する約定を定めているのは本件賃貸契約書第

19条5号であるが、それ自体は原状回復費用の負担や一般的な原状回復義務について定めたものであり、この規定が、賃借人である原告が賃貸物件である本件居室に変更等を施さずに使用した場合に生じる通常損耗及び経年変化分についてまで、その賃借人に現状回復義務を認める特約を定めたものと解することはできない。したがって、同条は、賃借人が通常損耗及び経年変化について補修費用を負担すること並びに賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗及び経年変化の範囲を規定するものではないというべきである。のみならず、本件全証拠によっても、賃借人である被告あるいは不動産仲介業者において、本件賃貸契約書第19条5号が通常損耗及び経年変化を含む原状回復の内容を規定するものである点について、口頭により説明して、賃借人である原告がその旨を明確に認識し、これを合意の内容としたことまでを認定することはできない。

#### イ) 特約を有効としたもの

#### ⑥ 東京地判平成12年12月18日判時1758号66頁

<特約> (契約締結：平成10年1月)

- ・賃借人が本件建物を明け渡すときは、賃借人は畳表の取替え、襖の張替、クロス張替、クリーニングの費用を負担する。

<判旨>

(原判決は、本件特約条項を限定解釈すると説示しているので、この点について検討を加えるとして、下記のように述べた。)

本件特約条項は公序良俗に反するものとは認められないし、特約の文言解釈上、自然損耗分を含まない趣旨であると解釈するのも困難であり、当事者双方において本件特約条項

を限定的に理解して契約を締結したという事情も認められないのであるから、本件の事実関係のもとでは、本件特約条項は文言どおりの拘束力をもつといわざるを得ない。

#### ⑦ 東京地判平成21年 5月21日WL

<特約> (契約変更更新：平成17年10月)

- ・本契約を解除し明け渡しするときは、専門業者のハウスクリーニング代を負担する。

<判旨>

賃借建物の清掃は、損耗の補修ではないが、専門業者によるハウスクリーニング費用を賃借人の負担とすることは、賃借人に特別の負担を課すものであるから、かかる特約の効力については、前記1〔筆者注：最判平17.12.16のこと〕と同様の観点から判断すべきである。そして、本件特約は、本件賃貸借契約の更新の際に作成された契約書に明記されており、その内容も、同契約が解除により終了し、賃借人が建物を明け渡しときは、専門業者のハウスクリーニング代を負担する旨が一義的に明らかといえる。したがって、本件建物のハウスクリーニング代6万3000円は本件特約により、第1審原告が負担すべきであるから、本件敷金に充当される（なお、本件特約については、消費者契約法10条との関係も問題となり得るが、前記のとおり、本件賃貸借契約は、消費者契約法施行前の平成9年9月27日に締結されており、その際、本件特約と同旨の特約がされたと推認できること、第1審原告は、本件建物に約10年間にわたり居住してきたこと〔最終の更新時点（平成17年10月6日）で既に約8年間居住していたこと〕、ハウスクリーニング代は1か月間の賃料の半分にも満たない6万3000円であることなどに照らせば、本件特約については、消費者契約法の適用はないか、あったとしても、本件特約が信義則に反する程度に一方的

に第1審原告の利益を侵害するものとまではいえないと解するのが相当である。）。

#### ⑧ 東京簡判平成21年 8月7日裁判所ウェブ サイト

<特約> (契約締結：平成20年12月)

契約終了時の明渡し及び原状回復について、使用期間及び汚れの程度の如何を問わず、自然損耗劣化分を含め、以下の補修・修繕基準に従い原状に復し、明渡さなければならない。

##### (ア) ルームクリーニング

退去明渡し時には必ず実施し、その費用額は5万2000円とする。

##### (イ) フローリングワックス

費用額は2万3000円とする。

##### (ウ) クロス貼替（壁面用・天井用）

1平方メートルあたりの費用額は1300円とする。

<判旨>

- ・クロス、フローリングについては、特約により賃借人が負担すべき原状回復費用の範囲が明確に示されているとはいえないから、費用負担の特約が合意されているとみることはできず、原告の費用負担は故意・過失による損耗部分に限定されるべきことになる。
- ・ルームクリーニングについては、「明け渡しの際には必ずルームクリーニングを実施する」との記載があり、その費用額も5万2000円（消費税別途）と具体的に示されていることからすると、通常損耗の場合（通常の清掃を行った場合）でも費用を負担することが明確に合意されていると認められる。その費用額は、居室面積に応じた平方メートル単価で見ると1495円（52,000÷34.77㎡=1,495円）であり、不相当に高額であるとはいえない。また、証拠

によれば、退去時の清掃状況は、床に髪の毛や紙くずが残され、トイレに汚物の散った跡があり、キッチンの収納には包丁や調味料等が残置されたままであったことが認められ、通常の清掃を行ったとは認めがたい不十分な清掃状況であったといわざるを得ない。以上によれば、本件のルームクリーニング費用5万4600円(52,000×1.05)は原告の負担とするのが相当であり、被告の主張が認められる。

⑨ 東京地判平成21年 9月18日WL

<特約> (契約締結：平成19年5月)

- ・ 借借人がハウスクリーニング費用2万6250円を負担する旨の特約

<判旨>

(1) 清掃費用負担特約の成否

- ・ 本件契約書や賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書に、契約終了時にハウスクリーニング費用2万5000円(消費税別)を賃貸人に支払う旨の記載があること
- ・ 契約締結の仲介業者人が、本件賃貸借契約締結に当たって、契約終了時にハウスクリーニング費用2万5000円(消費税別)の支払を要する旨を口頭で説明したこと
- ・ 「ハウスクリーニング」という文言は、一般に、専門業者による住宅の清掃作業を意味するということができ、本件契約書等の記載によれば、ハウスクリーニングの内容として、個別具体的な清掃内容までの特定がないとしても、本件貸室を対象として、料金約2万5000円程度の専門業者による清掃を行うことが明らかであるということができること

から、本件賃貸借契約においては、契約終了時に、本件貸室の汚損の有無及び程度を問わず、控訴人が専門業者による清掃を実施し、被控訴人は、その費用として2万

5000円(消費税別)を負担する旨の特約が明確に合意されているものということができ、本件賃貸借契約において清掃費用負担特約の合意が成立しているというべきである、とした。

(2) 消費者契約法10条該当性

東京都が本件ガイドラインに関連して策定したガイドラインには、退去時のハウスクリーニング費用は、借主が通常の清掃(具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等)を実施している場合は、賃貸人の負担とするのが妥当である旨の記載があることが認められるところ、清掃費用負担特約は、被控訴人に対して本件貸室の汚損の有無及び程度にかかわらず2万6250円の負担を求めるものであるから、被控訴人にとって不利益な面があることは否定できない。

しかしながら、本件賃貸借契約において清掃費用負担特約は明確に合意されていること、被控訴人にとって、退去時に通常の清掃を免れることができる面もあること、その金額も、賃料月額5万6000円の半額以下であり、また、ユニットバス付きワンルームである本件貸室の専門業者による清掃費用として相応な範囲のものといえることからすれば、清掃費用負担特約が、被控訴人の利益を一方的に害するとまでいうことはできない。

したがって、この点に関する被控訴人の主張は、採用することができない、とした。

ウ) その他(制限的解釈)

⑩ 東京地判平成17年 4月25日WL

<特約> (契約締結：平成13年2月)

- ・ 借主は本物件を退去、明渡しをする際、各部のクリーニング・修繕・交換等本物件を自費をもって貸主の定める期限までに原状

回復するものとする。又その際は貸主方の指定する修繕及びクリーニングの専門業者に依頼するものとする。

〈1〉特に和室においては畳の表替え、ふすま、障子の張り替え、その他、ジュータンのクリーニング等を汚れの度合い如何にかかわらず必ず借主の負担にて行うものとする。〔以下略〕

#### <判旨>

- ・本件原状回復条項の文言（殊に、畳、建具等の汚れのクリーニングを借主の負担で行うことが繰り返し明記されていること）、重要事項説明書も併せ考慮し、かつ、賃貸住宅についても近年一般の動産を販売する場合と同様にその販売（新規賃貸）に当たり、消費者（新規賃借人）側からも美観、清潔感が重視され、新築未使用物件と同様の姿であることがその商品価値や同種商品との競争力の確保のための重要な要素を占めるようになってきていることに鑑み、本件賃貸借契約においては、賃借人の居住、使用によって通常生ずる損耗についても、少なくともその一部を賃借人の負担とする旨の格別の合意が成立していたものとみるのが相当である。そして、このような合意も、その全部が当然に無効となるものではないと解される。
- ・「クリーニング」や「清掃」という文言をもって、どの程度の通常損耗の回復が賃借人の義務として定められているものかが一義的に明らかでない。その余の文言にも、あいまいなものが多く、前記認定事実及び弁論の全趣旨によれば、本件賃貸借契約においても、控訴人と被控訴人との間でこれらの文言に関する具体的なイメージの一致は得られていないものと推認される。
- ・以上によれば、社会通念に照らし、賃借人に著しく不利益になることがないように配

慮しながら、本件原状回復条項を締結した当事者双方の合理的意思を推認しつつ、控訴人の主張する敷金からの控除費用およびその額について判断していくほかないものである。

そこで、このような観点から、それぞれの控除費目について、本件特約により被控訴人の負担とすることが許されるか否かを検討する。

- ・ハウスクリーニング代3万3000円について  
本件において控訴人の主張する専門業者によるハウスクリーニング代は、本件賃貸物件を次に賃貸するのに備えて、本件賃貸物件を全体的に清掃美化し、新築未使用物件に近い姿にまで回復するために支出する費用であると考えられるから、本来的には賃借人である控訴人が負担すべきものを格別の合意によって賃借人である被控訴人に負担させようとするものである。

そして、本件において控訴人の主張するハウスクリーニング代の全額を被控訴人の負担とすることは、賃借人（被控訴人）の合理的意思であるとは推認できず、そのような意思の合致があったとはいえない。

本件においては、社会通念上相当と認められる額の限度でのみハウスクリーニング代を賃借人の負担とする特約があったものと解するのが相当である。

（その上で2万円をハウスクリーニング費用として認めた。）

#### 4 若干の考察

以下では、賃貸住宅物件の「汚れ」についての原状回復義務の内容、クリーニング特約の意義・効果について整理した上で、クリーニング特約の有効性等について考察することとした。

(1) 賃貸住宅物件の「汚れ」についての原状回復義務

2(1)で記した原状回復義務の内容と基本的に同様であり、裁判例<sup>8</sup>等によると、次のようになると考えられる。

- a) 通常の使用をしていた場合 (= 日常的な通常の清掃 (や退去時の清掃) を実施している場合) でも生じた汚れ (以下「通常汚損」という) についての清掃費用は賃貸人負担となる。
- b) 日常的な通常の清掃 (や退去時の清掃) を実施していなかったり、手入れを怠ったために生じた汚れ (以下「特別汚損」という) については、賃借人の善管注意義務違反等によるものであり、その清掃費用は賃借人負担となる。
- c) 次の入居者を確保するための清掃は賃貸人負担となる。

※この「汚れ」や清掃の内容を明確に規定・認定することは困難な面があるが、以下のようなものが考えられる。

- a : ガスコンロ・レンジフードの軽いベタつき、トイレの便器内部裏の黄ばみ、飲み物をこぼしてすぐ拭いたが少し残ったシミ、部屋スミや棧の少しのほこりなど
- b : ガスコンロ・レンジフードのしつこいベタつき、トイレの便器内の尿石付着、浴室のカビ、飲み物こぼしを放置したため残ったシミ、部屋各所の多量のほこりや部屋に残ったごみなど
- c : フローリングのワックスかけ、トイレの蓋等脱着洗剤洗い・消毒、換気扇脱着洗剤洗い、天井含め物件全般の掃き・拭き掃除・洗剤こすり洗いなど

(2) クリーニング特約の意義・効果について  
3(1)で分類したクリーニング特約でみる

と、次のように評価できる。

<①の特約>

通常汚損の清掃費用までも負担させる趣旨か、専門業者によるハウスクリーニングの費用を負担させる趣旨なのかが明確でない。また、少なくとも通常汚損については賃借人に負担させるものであると考えられる。

<②、③の特約>

専門業者によるハウスクリーニングは、内容は様ではないと考えられるが、専門業者が専門的ノウハウにより上記cのような清掃を行うものであり、通常汚損・特別汚損の有無とは直接は関係なく<sup>9</sup>、次の入居者を確保するため実施されるものと解され、その費用は (特約がなければ) 賃貸人が負担すべきものと考えられる<sup>10</sup>。

したがって、このような専門業者によるハウスクリーニング費用について賃借人に負担させる②③の特約は、物件の汚損の有無及び程度にかかわらず賃借人にハウスクリーニング費用の負担を求める (すなわち賃借人が日常的な清掃や退去時の清掃を実施して仮に物件に汚れがない場合においても賃借人にハウスクリーニング費用を負担させる) ものとなる (なお、特別汚損があった場合は、この特約によるクリーニングで除去できない汚損については、別途、賃借人の負担が生じることとなると考えられる)。

(3) クリーニング特約の有効性について

ア 特約の成立について

上記2(3)ii) で記したように、通常損耗補修特約が有効に成立するためには、賃貸人は、単に賃借人が負担すべき内容・範囲を (形式的に) 示すだけでは足りず、本来

は賃借人の負担とならない通常損耗分についても負担させるという趣旨及び負担することとなる通常損耗の具体的範囲を明記あるいは説明する必要があるという考え方からすると、契約書に①②③の特約条項が単に規定されているだけでは、消費者が賃借人である場合の賃貸借契約においては、特約は有効に成立していないこととなる可能性が高いのではないかと考えられる。

特に①の特約については、裁判例②④等でも指摘されているように、賃借人の負担の条件や費用が明確でなく、特約として有効に成立していないと考えられる。

(裁判例⑦⑧⑨のように、最近の裁判例においては、クリーニング特約の成立を認めた上で消費者契約法10条該当性の判断を行っている例があるが、それらの裁判例が東京簡裁・地裁における平成17年以降の契約締結のものである点に鑑みると、注4で記している東京ルールにより、原状回復の一般原則を説明した上で例外としての特約が説明されている点が影響している面があるのではないかと考えられる。)

#### イ 特約の有効性について

i) (ハウスクリーニング費用(②の場合は退去後の請求額、③の場合は特約で定められた額)が著しく高額である場合は、公序良俗違反又は消費者契約法10条違反で特約が無効とされる場合が考えられるが、)ハウスクリーニング費用が不相応な額でない場合であっても、これらのクリーニング特約は、家賃の設定方法や一時金の有無など個別の事情も鑑みる必要があるが、下記の理由から、消費者契約法10条に該当し無効とされる可能性も高いのではないかと考えられる。

ア この特約は、次の入居者を確保するため本来は賃貸人が負担すべきハウスクリーニング費用を賃借人に特別に負担させるものであること。

イ 物件の汚損の有無及び程度にかかわらず賃借人にハウスクリーニング費用の負担させるものであり、賃借人が日常的な通常の清掃や退去時の清掃を実施して仮に物件に汚れがない場合においても賃借人にハウスクリーニング費用を負担させる著しく賃借人に不利な特約であること。

ウ 入居期間の長短にかかわらず、定額のハウスクリーニング費用の負担を求められ、合理的なものでないこと。

エ ハウスクリーニング費用の負担があらかじめ決められているため、仮に、例えば賃借人の過失によるクロスの損傷があり、クロスの張替費用を賃借人が負担した場合においても、クロス部分のクリーニング費用分の控除はされず、定額のハウスクリーニング費用の負担を求められることが避けられないこととなり、二重の負担となること。同様に、他の通常損耗補修特約がある場合は、(家賃で通常損耗分を負担していることとあわせ)いわば「三重の負担」を求められていることになってしまうこと。

この結論は、クリーニング特約の有効性を認めた前述の裁判例とは異なるものとなるが、2(5)で記した定額補修分担金特約を消費者契約法10条違反とした裁判例に鑑みると、その10条違反とした判断理由は、クリーニング特約についても同様に該当すると考えられるものである。

ii) なお、次のような見解も想定されるが、いずれも下記の理由により、適当でない

考えられる。

a) これらの特約は、賃借人が日常的な清掃や退去時の清掃を実施していない（ことによる特別汚損がある）場合に限り、（有効に成立しており、消費者契約法10条にも該当せず）適用されるという見解

： 特別汚損がある場合は、その清掃費用は賃借人負担となることから特約として特段の意味を持たない（なお、特約の成立段階で賃借人の明確な認識を要する以上、特約の成立が肯定された場合に、これをさらに合理的意思表示といった形で制限して賃借人の負担の範囲を限定することは、事実からかけ離れた解釈となりかねず困難とする見解<sup>11</sup>もある）。また、特約の消費者契約法10条該当性の判断においては、特約締結時のその特約の内容が問題となるのであって、特約締結後の賃借人の行為の内容は、特約自体の有効性を判断する際に考慮することは適当でない。

b) 少なくとも③の特約については、ハウスクリーニング費用を負担することは明確に合意されており、その負担する金額もあらかじめ明示され、その額も高額でないなど、信義則に反する程度に賃借人の利益を一方的に害するとまでは言えず、消費者契約法10条には該当せず、無効であるとは言えないという見解（この特約は、通常汚損について個別に認定してその清掃費用を負担させる特約に比べると、負担額をあらかじめ定めておくことから、負担についての借家人の調整の手間が省けたり、仮に通常汚損の清掃費用が特約で定めたクリーニング費用を超える高額になった場合でも定額の負担で済む場合があり、賃借人にもメリットがあることから、その額が公序良俗に反するような不相応なものでない限り、信

義則に反する程度に賃借人の利益を一方的に害するとまでは言えないとする見解も同様のもの)

： 負担についての調整の手間が省けるメリットは、賃貸人も受けるものであり積極的理由とならない点や、額が高額でないという指摘はクリーニング部分だけで考えた場合には上記イヤウの理由により負担する必要がない費用を負担させる可能性があり、更にクリーニングだけでなくクロス等も定額負担としていくと全体として高額になり、定額負担分担保金とかかわらない（あるいはそれを超える）こととなる可能性があり、一部の費用だけ捉えて高額でないという評価は合理的でない点が指摘でき、それに加え、前記 i) の各理由が同様にあてはまる（特に事前に定額の負担額を定めておくことから、問題点がより明確になる）。

#### ウ 結論

以上のことから、上記①②③のいずれのクリーニング特約も有効に成立していないか、あるいは成立していても消費者契約法10条に該当し無効であり、特約として効力を有しない可能性が高いのではないかと考えられ、その場合は原状回復費用の負担の原則により、日常的な清掃や退去時の清掃を実施していないために生じた汚れが退去後に残っている場合に限り、その清掃費用が賃借人の負担となることとなる。

1 加藤新太郎「賃借人の賃貸建物についての原状回復義務」市民と法43号（2007）26頁。

また、池本誠司「賃貸住宅の原状回復特約に関する裁判例の動向～消費者取引不当条項検討委員会から⑤～」国民生活研究44巻3号（2004）52頁

では、裁判例は、合理的制限解釈の法理から、不意打ち条項の法理（特約の内容を具体的に説明されこれを承認した場合でない限り合意の対象とならないとする法理）、公序良俗違反の適用へと展開し、消費者契約法の不当条項の適用へと動いているとされている。

- 2 具体の裁判例については、島田佳子「建物賃貸借契約終了時における賃借人の原状回復義務について」判例タイムズ1217号（2006）56頁以下、吉永一行「賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う旨の特約が成立していないとされた事例」産大法学〔京都産業大学〕40巻1号（2006）などを参照されたい。
- 3 宮澤志穂「賃借建物の原状回復義務」判例タイムズ1210号（2006）60頁では、本判決の解説において、「賃貸人は、賃借人に対して、契約書の条項自体あるいは口頭による説明等によって、負担すべき通常損耗の範囲のみならず、当該特約によって、賃借人は、賃料に含まれている補修費に加えてさらに補修費を負担することになるか否かということを理解認識させなければならないものと考えられる」としており、同様の趣旨の見解であると考えられる。

また、加藤・前掲（注1）26頁も、「本判決は、特約が成立するためには、賃借人が、通常損耗について補修費用を負担すべきことを明確に認識していることを要し、賃借人にそのような認識がない場合、特約は不成立になると判示した。」とし、島田・前掲（注2）68頁も「本件最判の説示を前提とすると、特約の成立が認められるためには、賃貸人は、契約条項上又は契約締結時の説明等において、賃借人に対し、賃借人が、故意又は過失によって傷つけたり汚したりしたものではなく、日常生活をする上で生じた汚損、破損であっても賃借人において補修費用を負担すること及びその具体的範囲を明示し、賃借人が契約締結時に原状回復に伴う負担の内容を認識した上で、合意すること」を要するとしている。

- 4 東京都において平成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」）においては、「退去時における住宅の損耗等の復旧について」の「費用負担の一般原則」として

「経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行い、賃借人はその費用を負担しない」旨などを説明した上で、「例外としての特約」として上記の「一般原則とは異なる特約を定めることができる」旨を説明する運用が行われているが、これも（本判決の前から行われているものであるが）本文で述べた本判決の理解と合致するものであると考えられる。

（なお、埼玉県・千葉県・神奈川県下においても、義務づけではないが、同様の扱いが運用で行われている。）

- 5 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）80頁によると、東京簡易裁判所における敷金返還請求訴訟においては、原状回復特約について、「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：最判平成17.12.16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」とされており、本文で述べた筆者の見解と同様の趣旨のものであると考えられる。

（ただし、このように東京簡易裁判所において原状回復特約を原則認めないような状況については、上記注4で記したように東京都下（東京簡裁の管轄）では東京ルールに従って原状回復特約が説明されている運用に鑑みると、少額訴訟手続きにより、限られた時間内で審理せざるえない等の事情はあるにせよ、筆者として疑問もあるところである。

なお、最近の裁判例では東京簡易裁判所においても原状回復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ところである。)

6 升田純「賃貸建物につき賃借人が通常の使用に伴って生ずる損耗の原状回復義務を負う旨の特約の成立が否定された事例」Lexis判例速報5号(2006)36頁も、事業者間の建物の賃貸借については、事業者を保護すべき合理的な理由に乏しいことから、本判決は消費者である賃借人に限定して妥当すると解すべきとしている。

7 青木邦啓「住宅系の原状回復をめぐる対応(1)」リアルエステートマネジメントジャーナル96号(2007)90頁以下では、室内クリーニング特約について、指定業者による清掃と明記されている場合や、価格が掲示されている場合に分け、賃借人・賃貸人の認識・受け止めなどに違いがあることについて記述されている。

8 クリーニング費用についての裁判例としては、例えば下記のようなものがある。

・東京地判平21.11.13WL

カーペットクリーニング(LD82.2㎡ 82,200円)及びハウスクリーニング(全体124.67㎡ 124,670円)の費用は、これらが通常損耗以上の損耗に対する原状回復費用であると認めるに足りる証拠はなく、かつ、通常損耗補償特約が明確に合意されていることを認めるに足りる証拠もないとして、これらの費用は次の入居者を確保するための費用として貸主が負担すべきであるとされた。

(同様に、仙台簡判平12.3.2〔ガイドライン掲載判例・事例13〕も、通常の使用方法によらず生じさせた損耗・汚損はないとして、借主の室内クリーニング費用の支払義務はないとした。)

・東京地判平19.11.29WL

居住中及び退出する際に、基本的な清掃を行わず、そのために貸主が建物内に残った汚れを除去するための基本清掃を行ったことが認められるとして、基本清掃費用(タバコのヤニ等による玄関ドアの汚れ、下駄箱の汚れ、台所壁の油汚れ、台所の汚れ、洗濯機を置く受け皿の汚れ、ユニットバスの天井・壁・床の汚れ、トイレの汚れ、トイレのドアの汚れ、網戸の汚れ等を落とすための費用)26,250円を借主負担とした。

(なお、本事例では、台所・浴室の換気扇及び

エアコンに、通常の清掃では原状回復ができないほどのヤニと埃による汚れが付着しており、借主が日常の手入れを怠ったために発生したものととして、天井換気扇のクリーニング費用4,200円及びエアコンクリーニング費用10,500円についても借主負担とした。)

(同様に、東京簡判平14.7.9裁判所ウェブサイトも、明渡時に通常期待される清掃が行われていないとして、清掃業者の居室全体の清掃費用35,000円を借主負担とした。)

・東京簡判平14.9.27裁判所ウェブサイト

ペットを飼育した場合に、臭いの付着や毛の残存、衛生の問題があり、その消毒について賃借人負担とすることは合理的であり、ペット飼育に伴うクリーニング費用は、ペット消毒に代替するものとして賃借人負担とする特約は有効とし、費用全額50,000円を借主の負担とした。

9 青木・前掲(注7)90頁では、専門業者による清掃は、素人である賃借人が、退去に際して一定の清掃をしても、怠っていても、結局は全工程を実施しなければならない旨が指摘されている(なお、同91頁には専門業者のクリーニングパックの作業項目の例が示されている)。

10 ガイドラインでも、専門業者による全体のハウスクリーニングは、賃借人が通常の清掃(具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油汚れの除去等)を実施している場合は次の入居者を確保するためのものであり、賃貸人負担とすることが妥当と考えられるとされている。

11 宮澤・前掲(注3)59頁。

(別表) 原状回復特約に関する裁判例 (最判平17.12.16以後のもの)

	無効・不成立としたもの	無効でないとしたもの
<p>通常損耗補修特約</p> <p>(括弧内は借主負担内容)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京地判平19.1.26WL (通常損耗)【特約不成立】</li> <li>・ 東京地判平21.1.16WL (通常損耗) 【特約不成立、10条違反】</li> <li>・ 東京簡判平21.8.7裁判所web (クロス張替・フローリングワックスかけ)【特約不成立】</li> <li>・ 東京地判平22.6.11WL (たばこヤニ)【特約不成立】</li> </ul> <p>[参考] 東京地判平19.3.19WL (室内器具破損、床・壁張り替え等、ハウスクリーニング費用) 【借主が事業者であるが、特約不成立とした(償却特約は有効とした)】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京地判平21.3.11WL (畳・襖の取替費用を貸主・借主で折半で負担)</li> </ul>
<p>クリーニング特約</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京地判平19.1.26WL (清掃)【特約不成立】</li> <li>・ 東京地判平21.1.16WL (ルームクリーニング)【特約不成立】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京地判平21.5.21WL (専門業者によるクリーニング)</li> <li>・ 東京簡判平21.8.7裁判所web (ルームクリーニング費用52,000円)</li> <li>・ 東京地判平21.9.18WL (ハウスクリーニング費用26,250円)</li> </ul>
<p>[参考] 鍵交換特約</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京地判平21.9.18WL (入居時の鍵交換費用12,600円)</li> </ul>
<p>敷引特約</p> <p>(償却特約)</p> <p>(括弧内は敷金/敷引〔賃料〕)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 京都地判平18.11.8裁判所web (35万円/30万円〔7万円〕)</li> <li>・ 西宮簡判平19.2.6消費者法ニュース72号211頁 (敷金の62.5%、賃料の3.7カ月分)</li> <li>・ 大阪地判平19.3.30判タ1273号</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪地判平19.11.7 判時2025号96頁 (80万円/40万円〔痴呆症介護施設の事例〕) 【ただし10万円分のみの敷引が相当とされた】</li> </ul>

	<p>221頁 (40万円/30万円〔5.2万円〕) 【一部無効（賃料値下げに応じ敷金を上げた5万円分を除いた25万円部分は無効）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・京都地判平19.4.20裁判所web (35万円/30万円〔7.3万円〕)</li> <li>・名古屋簡判平21.6.4裁判所web (全額償却 (30万円)〔12.6万円〕)</li> <li>・京都地判平21.7.2W L (40万円/35万円〔8.9万円〕)</li> <li>・京都地判平21.7.23判タ1316号 192頁 (35万円/30万円〔5.8万円〕)</li> <li>・大阪高判平21.12.3国セン (賃料の約4カ月分)</li> <li>・大阪高判平21.12.15国セン (保証金の60%、賃料の3.5カ月分)</li> </ul> <p>【上記は全て10条違反】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪高判平21.6.19W L (原審：京都地判平20.11.26国セン) (契約経過年数に応じて一定額を差し引く)〔本件では40万円から21万円控除(賃料：9.6万円)〕</li> <li>・東京地判平22.2.22W L (26.6万円/13.3万円〔13.3万円〕)</li> </ul>
<p>定額補修分担金特約  (括弧内は定額補修分担金〔賃料〕)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京都地判平20.4.30判タ1281号 316頁 (16万円〔6.3万円〕)</li> <li>・京都地判平20.7.24W L (25万円〔7.7万円〕)</li> <li>・大阪高判平20.11.28判時2052号 86頁 (16万円〔6.3万円〕)</li> <li>・大阪高判平21.3.10W L (12万円〔5.8万円〕)</li> <li>・京都地判平21.9.25判時2066号95頁 (12万円〔3.8万円〕)</li> <li>・大阪高判平22.2.24消費者法ニュース 84号233頁 (12万円〔3.8万円〕)</li> <li>・大阪高判平22.3.11国セン (不明)</li> </ul> <p>【上記は全て10条違反】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京都地判平20.9.26国セン (12万円〔5.8万円〕)</li> </ul> <p>〔参考〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・さいたま地判平22.3.18裁判所web (8万円〔3.1万円〕) [実質的には敷金であり、ペット飼育に伴う原状回復費用分として認めた]</li> </ul>

- 備考) 1 WLはウエストロージャパン、裁判所webは裁判所ウェブサイト、国センは国民生活センター資料(同HP([http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20101111\\_4.pdf](http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20101111_4.pdf)など))。
- 2 この他に、認定適格消費者団体による差止請求に係る裁判例がある(定額補修分担金特約について、京都地判平21.9.30判タ1319号262頁、大阪高判平22.3.26消費者庁資料、敷引特約について、京都地判平20.12.21消費者ニュース79号198頁など)。
- 3 最判平17.12.16以前等の裁判例については、本文注2の文献や本誌「消費者契約法は不動産取引にどのような影響をもたらしているか」を参照されたい。