

## 敷金・原状回復関連判例

### 事案及び争点となった部位等

事 例	事 案	争点となった部位等
事例 1	<p>毀損・汚損等の損害賠償を定めた特約には通常の使用によるものは含まないとされた事例</p> <p>【名古屋地判平2.10.19】 判例時報1375-117</p>	争点となった部位
		畳、襖、障子、クロス及びジュータンの張替え、ドアのペンキ塗替え
		賃借人負担となった部分
		ドア・枠のペンキ塗替え
事例 2	<p>通常の使用による汚損・損耗は、特約にいう原状回復義務の対象にはならないとされた事例</p> <p>【東京地判平6.7.1】</p>	争点となった部位
		畳裏替え、襖張替え、ジュータン取替え、天井・壁・巾木・額縁の塗装工事
		賃借人負担となった部分
		—
事例 3	<p>原状回復の特約及び別記の「修繕負担項目」により、損耗の程度に応じた賃借人の負担を認めた事例</p> <p>【東京地判平6.8.22】 判例時報1521-86</p>	争点となった部位
		カーペット敷替え、壁・天井クロス張替え（下地調整・残材処理含む）、畳表替え、照明器具取替え、室内・外クリーニング
		賃借人負担となった部分
		カーペットのクリーニング費用、クロス張替え（下地調整・残材処理を除く）、畳裏返し
事例 4	<p>通常の損耗に関する費用は、約定された敷引金をもって当てると解するのが相当であるとされた事例</p> <p>【大阪簡判平6.10.12】</p>	争点となった部位
		壁・天井クロス及び畳・襖・障子張替え、床工事、クリーニング
		賃借人負担となった部分
		（敷引金については賃借人が容認）
事例 5	<p>賃貸借契約書に約定されていた畳表の取替え費用のみが修繕費用として認められた事例</p> <p>【仙台簡判平7.3.27】</p>	争点となった部位
		壁紙（洋室、和室、台所）
		賃借人負担となった部分
		（特約は認定）
事例 6	<p>まっさらに近い状態に回復する義務ありとするには、客観的理由が必要であり、特に賃借人が義務負担の意思表示をしたことが必要とされた事例</p> <p>【伏見簡判平7.7.18】 消費者法ニュース25-33</p>	争点となった部位
		畳取替え、壁・天井クロス張替え、クッションフロア・襖張替え、清掃
		賃借人負担となった部分
		—

事 例	事 案	争点となった部位等
事例7	<p>原状回復の特約条項は、故意過失又は通常でない使用による損害の回復を規定したものと解すべきとした事例</p> <p>【東京簡判平7.8.8】</p>	争点となった部位
		<p>ジュータンへの飲みこぼし、冷蔵庫排気跡、家具跡、畳み擦れ跡、網戸の穴、額縁ペンキ剥がれ</p>
		<p>賃借人負担となった部分</p> <p>(襖張替費用については賃借人が支払を容認)</p>
事例8	<p>修理・取替特約は、賃貸人の義務を免除することを定めたものと解され自然汚損等について賃借人が原状に復する義務を負っていたとは認められないとされた事例</p> <p>【京都地判平7.10.5】</p>	争点となった部位
		<p>襖、床及び壁・天井クロス張替、畳表替え・裏返し、塗装工事、パイプ棚・流し・ガス台取替、雑工事、洗い工事</p>
		<p>賃借人負担となった部分</p> <p>—</p>
事例9	<p>賃借人の手入れにも問題があったとしてカビの汚れについて、賃借人にも2割程度の負担をすべきとした事例</p> <p>【横浜地判平8.3.25】</p>	争点となった部位
		<p>畳裏返し、カーペット染みによる取替え、壁・天井のカビ・染みによる取替え、アミ入りガラスの破損による取替え、トイレタイル掛け破損による取替</p>
		<p>賃借人負担となった部分</p> <p>カーペット、壁・天井のカビの汚れによる修繕費(2割程度)</p>
事例10	<p>原状回復義務ありとするためには義務負担の合理性、必然性が必要であり、更に賃借人がそのことを認識し又は義務負担の意思表示をしたことが必要とした事例</p> <p>【伏見簡判平9.2.25】</p>	争点となった部位
		<p>畳凹み傷による表替え、壁・天井クロス家具跡・照明焼け等の汚れによる張替え、クッションフロア変色焦げ跡等による張替え、襖張替、清掃</p>
		<p>賃借人負担となった部分</p> <p>クロス冷蔵庫排熱による黒い帯、クッションフロア煙草の焦げ跡、畳家具を倒した凹み傷</p>
事例11	<p>賃借人に対して和室1室のクロス張替費用及び不十分であった清掃費用の支払を命じた事例</p> <p>【春日井簡判平9.6.5】</p>	争点となった部位
		<p>畳表替え、クロス張替え(部屋全体)、清掃費</p>
		<p>賃借人負担となった部分</p> <p>畳表替え、クロス張替え(和室1室全体)、清掃費(補修費用の一部は賃借人が支払を容認)</p>
事例12	<p>更新時に追加された原状回復の特約は賃借人が自由な意思で承諾したとは認められないとされた事例</p> <p>【東京簡判平11.3.15】</p>	争点となった部位
		<p>畳、襖、クロス、カーペット張替、室内清掃費用</p>
		<p>賃借人負担となった部分</p> <p>畳表1枚表替え、冷蔵庫下サビ跡補修(畳1枚の表替費用は賃借人が支払を容認)</p>

事 例	事 案	争点となった部位等
事例13	<p>特約条項に規定のないクリーニング費用等の賃借人による負担が認められなかった事例</p> <p>【仙台簡判平12.3.2】</p>	争点となった部位
		畳修理、襖張替え、フロア張替え、室内クリーニング
		賃借人負担となった部分
		(畳修理代及び襖張替代については、特約に規定あり、賃借人も支払を容認)
事例14	<p>通常損耗を賃借人負担とする特約が否定された事例</p> <p>【大阪高判平12.8.22】 判例タイムズ1067-209</p>	争点となった部位
		壁・天井クロス及び障子張替え、畳表替え、洗面化粧台取替え、玄関鍵交換、雑工事、美装洗い
		賃借人負担となった部分
		原審へ差戻
事例15	<p>通常損耗を含めた原状回復義務の特約が有効とされた事例</p> <p>【東京地判平12.12.18】 判例時報1758-66</p>	争点となった部位
		畳表取替え、襖・クロス張替え、ハウスクリーニング
		賃借人負担となった部分
		同上（賃貸人請求のとおり）
事例16	<p>敷引きの特約は有効とされたが修繕費用は通常の使用による自然損耗部分を除く7万円に減額された事例</p> <p>【神戸地判平14.6.14】</p>	争点となった部位
		畳表替え、襖・クロス張替え、郵便ポスト取替え、ハウスクリーニング、敷居修理、浴室コーキング、床張替え
		賃借人負担となった部分
		畳1畳・襖1枚・床及び壁クロスの補修、郵便ポスト取替え、トイレ・換気扇・風呂・洗面器の清掃
事例17	<p>経過年数を考慮し賃借人の負担すべき原状回復費用が示された事例</p> <p>【東京簡判平14.7.9】</p>	争点となった部位
		壁ボード穴修理、クロス・クッションフロア張替え、換気扇取替え、清掃
		賃借人負担となった部分
		壁ボード穴修理、壁クロス張替え・換気扇取替え（経過年数を考慮）、清掃
事例18	<p>ペット飼育に起因するクリーニング費用を賃借人負担とする特約が有効とされた事例</p> <p>【東京簡判平14.9.27】</p>	争点となった部位
		クロス・クッションフロア張替え、玄関ドア交換、ハウスクリーニング
		賃借人負担となった部分
		クッションフロア部分補修、ハウスクリーニング

事例	事 案	争点となった部位等
事例19	「50%償却」と「賃借人の負担義務を定めた特約」の規定のあった事例 【名古屋簡判平14.12.17】	争点となった部位
		リフォーム工事費用、室内清掃費
		賃借人負担となった部分
		キッチン上棚取手取付費、排水エルボー費、室内清掃費
事例20	過失による損傷修復費用のうち経年劣化を除いた部分が賃借人の負担すべき費用とされた事例 【東大阪簡判平15.1.14】	争点となった部位
		クロス・カーペット張替
		賃借人負担となった部分
		壁クロス部分補修（経過年数を考慮し賃借人が算定）
事例21	賃貸人は、敷金の精算は管理会社に一任されると主張したが、敷金から控除されるべき費用はないとされた事例 【神戸簡判平15.4.10】	争点となった部位
		詳細不明
		賃借人負担となった部分
		—
事例22	市営住宅の明渡しに際してふすまの張替、畳表替等の補修費用の内には、自然損耗として家賃でまかなうべき分はないと判断された事例 【名古屋簡判平16.1.30】	争点となった部位
		障子、ふすまの張替、ガラスのはめ替、畳の表替（裏返しを含む。）、壁塗装等
		賃借人の負担となった部分
		畳の表替、ふすまの張替等（不足分は本訴訟の対象外）
事例23	建物賃貸借契約に付された自然損耗及び通常の使用による損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる特約は消費者契約法10条により無効であるとされた事例 【京都地判平16.3.16】	争点となった部位
		詳細不明
		賃借人の負担となった部分
		—
事例24	通常損耗分を含む原状回復義務の特約の成立を認めるとともに、消費者契約法の適用が否定された事例 【福岡地判平16.8.6】	争点となった部位
		畳クロス張替費の70%、畳表替費、襖貼替費、美装費
		賃借人の負担となった部分
		同上（賃貸人の請求のとおり）
事例25	敷引特約のうち通常損耗分の補修費相当額を超える分が消費者契約法10条により無効であるとされた事例 【大阪地判平17.4.20】	争点となった部位
		ガラス割替え、一般クリーニング、クロス代
		賃借人の負担となった部分
		—







