

賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟(敷金返還請求事件)事例調査研究

(財)不動産適正取引推進機構
総括主任研究員 太田 秀也

はじめに

○賃貸住宅の「原状回復」 (国土交通省原状回復ガイドライン)

「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、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」
⇒ 原状回復は、賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない。
(自然損耗、通常損耗の原状回復は賃貸人の負担)

○敷金返還請求の少額訴訟

- ・簡易裁判所で行われる、一回の期日で審理を終えて判決することを原則とする訴訟手続き
- ・60万円以下の金銭の支払を求める事件が対象（敷金、交通事故、貸金、貸金関係など）
- ・全国で年間約2万件
敷金返還請求事件（全国的データはなし）
東京簡易裁判所では少額訴訟事件全体の約10%（平成20年は400件超）

I 賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟事例調査

1 調査方法・内容

- ・東京簡易裁判所で審理が行われた敷金返還請求事件について、①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事件を傍聴する、②後日、同事件の記録を閲覧する方法により実施。
- ・平成21年9月から11月にかけて、22事例を調査。

2 原状回復紛争に係る少額訴訟の事例調査結果内容

i) 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）。
被告は個人貸主が8件、法人貸主が14件となっている。

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）

ii) 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 (77%)。
特約の内容としては、ハウスクリーニング特約が 13 件 と最も多い。

iii) 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。
単純平均で 265,746 円。最低は約 4 万円、最高は約 66 万円。

イ) 請求項目・請求額

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

ウ) 預入れ敷金額に対する原状回復費用請求額の割合

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%)

iv) 敷金返還請求の内容

「10～20 万円未満」の請求が半数程度。
単純平均で 207,703 円。最低は 35,000 円、最高は 60 万円。

v) 訴訟の審理、結果等

ア) 通常手続への移行（少額訴訟においては、被告は通常手続により審理・裁判することを申述できる）
7 件（被告：個人貸主 2 件、法人貸主 5 件）

イ) 審理時間

20 分程度までが半数程度。

ウ) 終了事由

ほとんどが和解で終了している (19 件 (86%))。
他は、判決が 2 件、原告の訴え取下げが 1 件。

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%。

オ) 原状回復費用請求額に対する借主の負担割合

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%。

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

(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。
- ② 通常手続に移行する事例も少なからずある。
- 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。

- 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。
- 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。
- ⑥ 施工単価等に係る紛争も多い。
- 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。

(2) 争点事項と争点の類型から見た少額訴訟の分析

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。

ii) 争点の類型

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

【具体例：床暖房の使用法、部屋の使用法（脱靴）、ペットの飼育方法（尿の処理等）、クロス汚れ（入居前からあったものか否か）、クッションフロアのくぼみ（借主の養生の有無）、ペットの臭い・傷、喫煙による損傷・臭い、壁の穴（部材が弱っていたか否か）、床の破損（入居前からあったものか否か）、ガラスのひび割（入居前からあったものか否か）、庇の汚れ（借主の故意によるものか否か）、ユニットバスの損傷 など】

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

【具体例：フローリング補修費用、扉シールはがし費用、壁穴補修費用、クリーニング費用、クッションフロア単価、クロス単価 など】

③特約争点型（特約の有効性が争点となるもの）：6事例

【具体例：クリーニング特約、通常損耗負担特約、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

【具体例：クリーニング費用（借主負担ではない）、フローリング補修費（借主負担とする面積が広すぎる）、ユニットバスの損傷（補修で足りるか、交換必要か） など】

⑤感情的対立型：7事例

【具体例：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、請求の仕方（金額のみ、見積もりなし、説明不足など） など】

2 原状回復紛争の改善方策の考察

(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
- ② 通常損耗負担特約等を設ける場合の説明の徹底
- ③ 施工単価等の事前の明示

(2) 原状回復ルールの一層の具体化による紛争予防機能・紛争解決機能の向上

- ① 通常損耗負担特約等の無効あるいは有効の明確化
- ② 原状回復ルールの一層の明確化・具体化、見直し
（タバコのヤニ、臭い、ユニットバス、設備（ユニットバス、洗面台等））

【参考】

個別事例の例

<事例1> 原状回復請求額が比較的に少額で、特約もない事例

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(㎡)))
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手続へ〕	
時間	約5分	
結果	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】	

<事例2> 通常損耗負担特約に基づく費用請求が争われた事例（通常手続へ移行した事例）

賃貸借の概要			
期間	13年、物件1LDK、家賃92,000円、敷金184,000円		
特約	鍵交換特約、通常損耗負担特約		
原状回復費用の請求内容			
総額 321,090円（総費用568,470円の中の借主負担分） （→敷金で足りない137,090円を借主に請求）			
内訳 （消費税別）	ハウスクリーニング	45,000円	
	クロス張替	118,800円（1800円×132㎡の借主負担分1/2）	
	その他	エアコンクリーニング	12,000円
		キッチン壁穴補修	85,000円
		玄関カードキー交換	45,000円
※貸主は247,380円負担			
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：有限会社		
請求	敷金179,000円の返還請求(敷金184,000円から5,000円の控除認め、残額請求)		
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> 上記の原状回復請求費用の内容を説明。当日、裁判官から損傷等の証拠あるかと聞かれ、手持ちの写真等で説明。 床に砂、壁・天井にクモの巣があって、掃除して出ていったと考えられない。(原告より「ありえない」と直ちに反論) 特約でクリーニングは借主負担となっている。(裁判官より「そんな条項は最高裁判決もあるしダメ」と制される。) 	
	借主	<ul style="list-style-type: none"> キッチンの壁の穴は自ら開けたので認めるが、請求額が高すぎる。 その他は借主の負担でないはず。：タバコもすわず、ペットも飼っていない。普段から掃除をし、エアコンもシーズン毎に清掃している。クロスは経年劣化、エアコンはフィルター清掃分なら認める余地あり。退去の際に2日かけて念入りに掃除しており、室内クリーニングについても負担はないはず。カードキーも自らの過失はない。 立ち会いもお願いしたが、されていない。 	
通常手続へ移行。全2回。第2回で証人尋問（原告本人、被告社員）。【第2回を傍聴】貸主より反訴（精算金等支払反訴請求247,832円請求（原状回復費用137,090円＋滞納家賃101,742円））			
裁判官指摘、審理内容等	(第2回) <ul style="list-style-type: none"> 借主が汚した、損傷したという証拠が少ない。 10年以上居住しており、ガイドラインにそって経過年数の考慮がされていない。 特約あってもダメ。 		
時間	約30分（第2回）		
結果	和解（被告の原告に対する敷金返還債務のないこと、原告の被告に対する原状回復債務のないことを相互に確認する）		

賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟 （敷金返還請求事件）の事例調査研究

（財）不動産適正取引推進機構

総括主任研究員 太田 秀也

<目次>

はじめに

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

(2) 調査の方法

(3) 調査対象事例

〔参考〕原状回復紛争に係る少額訴訟について

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

(2) 個別事例の概要

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

(1) 少額訴訟及び原状回復紛争の実態と特徴

(2) 争点事項と争点の類型から見た少額訴訟の分析

(3) 紛争が生じる原因から見た原状回復紛争の分析

2 原状回復紛争の改善方策の考察

(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

おわりに

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、「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）具体的に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ところと考えられ、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、原状回復関係か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ため、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）

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が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」も退去者負担として規定
（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。
〔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あり。）
- 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 (9,342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：ハウスクリーニング費用（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：ハウスクリーニング費用、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・裁判することを申述できる。また少額訴訟では被告は反訴できないが、通常手続に移行すると反訴できる。)

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）】
（うち反訴されたもの2件【事例3、7】）

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	

【国土交通政策研究所「研究発表会」報告（H23.3.15）】

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】

(2) 個別事例の概要 (事例は事件番号の順番で掲載している)

(注：以下の事例は全て敷金返還請求訴訟であるので、原告は借主、被告は貸主。
また「時間」は特記ない限り和解手続に入るまでの審理時間。)

【事例1】

ハウスクリーニング費用について争われた事例

概要
敷金 68,000 円の返還請求 (一部)。 原状回復費用請求額 100,000 円【敷金に対する割合 29%】 和解 (貸主が 55,000 円の支払い) 【敷金返還請求額に対する返還割合 81%】 【原状回復費用請求額負担 借主 41,600 円(13,000+28,600) (42%)、貸主 58,400 円】

賃貸借の概要					
期間	2年、物件2LDK、家賃170,000円、敷金340,000円				
特約	なし				
原状回復費用の請求					
総額	100,000円				
内訳	<table border="1"> <tr> <td>ハウスクリーニング</td> <td>71,400円 (68,000円+消費税)</td> </tr> <tr> <td>クロス張替</td> <td>28,600円 [消費税抜きで27,238円]</td> </tr> </table>	ハウスクリーニング	71,400円 (68,000円+消費税)	クロス張替	28,600円 [消費税抜きで27,238円]
ハウスクリーニング	71,400円 (68,000円+消費税)				
クロス張替	28,600円 [消費税抜きで27,238円]				
訴訟の概要					
当事者	原告：個人 被告：株式会社 (宅建業者)				
請求	敷金 68,000 円の返還請求 (敷金 340,000 円のうち、未払家賃 134,160 円、原状回復費用 100,000 円を控除した 105,840 円は貸主より借主に返還済み。原状回復費用として 28,600 円は借主としても認めるが、クリーニング代は返還請求 (筆者注：消費税除きで請求したものと考えられる))				
当事者の主な主張	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td>・床の汚れ、水回りの汚れ等あり、ハウスクリーニング費用を一切負担しないというのは納得できない。</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td>・ハウスクリーニング費用は契約条項にもなく、ガイドライン等によると借主負担でもないので負担しない。</td> </tr> </table>	貸主	・床の汚れ、水回りの汚れ等あり、ハウスクリーニング費用を一切負担しないというのは納得できない。	借主	・ハウスクリーニング費用は契約条項にもなく、ガイドライン等によると借主負担でもないので負担しない。
貸主	・床の汚れ、水回りの汚れ等あり、ハウスクリーニング費用を一切負担しないというのは納得できない。				
借主	・ハウスクリーニング費用は契約条項にもなく、ガイドライン等によると借主負担でもないので負担しない。				
裁判官指摘、審理内容等	・ハウスクリーニング費用負担の契約条項もないことから、水回りの汚れ等負担すべきと言うことであれば、入居時の写真等も提示して、借主によるものであることの立証が必要。 ※和解手続後、入廷 ・裁判官より、裁判所として和解額 5 万円で提示したが、原告は最低 6 万円と主張しているところ、被告として 55,000 円出せないか、判決となると被告で立証できていないということで予想がつくだろうという旨の発言があり、被告として了承。				
時間	約 15 分				
結果	和解 (貸主が 55,000 円の支払い)				

【事例2】

床暖房フローリング補修費用とハウスクリーニング特約の有効性が争われた事例

概要
敷金 450,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 365,400 円【敷金に対する割合 81%】 和解（貸主が解決金として 215,325 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 48%】 【原状回復費用請求額負担 借主 234,675 円（64%）、貸主 130,725 円】

賃貸借の概要		
期間	1年11月（定期借家）、物件1LDK、家賃225,000円、敷金450,000円	
特約	ハウスクリーニング特約（前号2(1) v エに記載した特約の①〔以下同じ〕）	
原状回復費用の請求内容		
総額	365,400円	
内訳 （消費税別）	ハウスクリーニング	50,000円
	クロス張替	—
	フローリング補修	298,000円 （フローリング全面張替だと938,000円という見積もりあり（床暖房ユニット含み）。賃貸人の方で賃借人の負担軽減を考え補修としたとの説明あり）
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社（宅建業者）	
請求	敷金450,000円の返還請求	
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> フローリングの白化現象（証拠写真提出）は、賃借人の換気不十分による湿気あるいは水こぼしにより、雑誌等が水分を含み、カビ等が発生して塗装材が腐食したことによるものと考えられ、賃借人の故意過失によるものである。 （床暖房施工業者、建設会社、建築士、フローリングメーカーによる調査報告書・意見書の提出あり） 床に毛が落ちていたり、キッチンの換気扇の油のぬめりが残っている。
	借主	<ul style="list-style-type: none"> 部屋は通常使用しており、白化現象は、ダンボール箱が床暖房の異常な発熱に反応して貼りついたものと考えられ、製品あるいは施工上の原因に加え、床暖房の使用上の注意をしなかったことに原因がある。 フローリング補修の費用も高額（専門家の見積もりで10～15万円） 退去前に清掃業者によるクリーニングを行っており、きれいになっている。また、クリーニング特約は消費者契約法10条に反し無効。 （国の社会資本審議会民間賃貸部会の原状回復関係の資料や、国土交通省への電話照会の記録メモなどの提出あり） （借主側証人の住宅管理・清掃会社社長からの陳述書（退去立会いの際に貸主会社の社員よりエアコンの分解清掃をしたかどうかまで聞かれて通常ではありえないと驚いた等の内容）の提出あり）
通常手続へ移行。全3回の審理。2回目は被告側証人尋問（被告会社社員、建設会社社員）、3回目は原告側証人尋問（原告本人、住宅管理・清掃会社社長）。【第1回を傍聴】		
裁判官指摘、審理内容等	（第1回） <ul style="list-style-type: none"> クリーニング特約は消費者契約法10条に反し無効という原告の主張内容の確認。 フローリングの白化現象の状況、考えられる原因等について原告に聴取。 その他、提出の書証について当事者に確認。 	
時間	約70分（第1回）	
結果	和解（貸主が解決金として215,325円の支払い）	

【事例3】

カーペット、壁のカビ等の汚れに係る費用が争われた事例

概要
敷金 35,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 93,450 円【敷金に対する割合 208%】 和解（貸主が 10,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 29%】 【原状回復費用請求額負担 借主 25,000 円（27%）、貸主 68,450 円】

賃貸借の概要		
期間	4 年 2 月、物件六畳一間、家賃 45,000 円、敷金 45,000 円	
特約	なし	
原状回復費用の請求内容		
総額	93,450 円	
内訳 (消費税別)	クリーニング	—
	クロス張替	15,080 円 (1300 円 × 11.6 m ²)
	カーペット張替	51,300 円 (カーペット 27,300 円、施工費用 24,000 円)
	その他	発生材処分費 7,000 円
	その他	運搬・諸経費 15,620 円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：個人	
請求	敷金 35,000 円の返還請求（敷金 45,000 円のうち貸主より 10,000 円は返還あり）	
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> 壁、カーペットに大量のカビ発生（借主は外国人で、靴のまま部屋に上がるので、靴についた水分落ちて発生したと考えられる）（写真提出） 退去時に掃除していない。 借主からメールが多数きて、異常な感じであったので何らか返還した方がよいと思い、1 万円は返した。
	借主	<ul style="list-style-type: none"> 自分のせいではない（写真提出） （書証（メールのやりとり）提出）
裁判官指摘、審理内容等	（第 2 回） [主張確認して和解手続へ]	
通常手続へ移行。全 2 回。【第 2 回を傍聴】		
被告は反訴（93,450 円から 35,000 円引いた 58,450 円請求）		
時間	約 15 分（第 2 回）	
結果	和解（貸主が 10,000 円の支払い）	

【事例4】

ペット飼育や喫煙による汚れ、臭い等に係る費用が争われた事例

概要
敷金 141,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 341,040 円【敷金に対する割合 242%】 和解（貸主の敷金返還債務なし、借主の原状回復債務なし） 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主 141,000 円（41%）、貸主 200,040 円】

賃貸借の概要			
	期間 4 年 8 月、物件 21.7 m ² 、家賃 94,000 円、敷金 141,000 円		
特約	通常損耗負担特約（特約②）		
原状回復費用の請求内容			
	総額 341,040 円 （→敷金で足りない約 20 万円を借主に請求）		
内訳 （消費税別） ※調整途中の内訳で、上記請求総額と一致せず	ハウスクリーニング	50,000 円（一式）	
	クロス張替	109,200 円（1200 円×91 m ² ）	
	床張替（フローリング）	92,800 円（5800 円×16 m ² ）、 50,000 円（一式、コンパネ張り直し）	
	その他	エアコン内部洗浄	10,400 円（たばこヤニ）（借主 80%負担分）
		クッションフロア	不明（借主 20%負担分）
	扉シールはがし	2,500 円	
※設備関係（コンロ、換気扇、ガラス等）は貸主負担。原状回復費用総額は 641,748 円。			
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：株式会社（宅建業者）		
請求	141,000 円の不当利得返還請求		
当事者の主な主張	貸主	ペット禁止物件であるが、猫の尿によるしみ・臭い等があり、たばこのヤニ、トイレの尿石のこびりつきもあり、借主による通常の掃除や換気が行われていないことによる汚損等である。	
	借主	たばこは吸っていた。トイレの掃除はしていない。猫はカーペット敷いていた。扉シールはがし費用は高すぎる。	
裁判官指摘、審理内容等	・クロスは減価すべき（費用の 10%強ぐらいしか負担ない） ・フローリングは全体でなく汚損された部分のみ （貸主：クロスは一部だがフローリングは全体が借主負担ではないか） ・ハウスクリーニング全額借主負担はいかがなものか		
時間	約 35 分		
結果	和解（貸主の敷金返還債務なし、借主の原状回復債務なし）		

【事例5】

区の原状回復基準（特約）の有効性が争われた事例（地裁に移送され借主敗訴の判決（借主控訴））

概要
敷金 314,400 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 295,020 円【敷金に対する割合 94%】 （当初は 569,541 円であったが裁判中に修正）。 判決〔東京地裁〕（請求棄却（貸主の敷金返還債務なし）） 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主 295,020 円（100%）、貸主 0 円】

賃貸借の概要			
期間	11年、物件3LDK（区民住宅（使用許可））、家賃157,200円、敷金314,400円		
特約	通常損耗負担特約（特約③）		
原状回復費用の請求内容			
総額	295,020円（当初は569,541円の請求であったが裁判中に修正）		
内訳 （消費 税別）	フローリング張替	184,000円（23000円（材、工事各11500円）×8㎡）	
	襖張替	13,800円（4600円×3枚）	
	その他	水栓器具交換	35,200円（浄水器取り外し忘れ）
		キッチン排水口部品	1,650円（紛失）
		クーラーキャップ	11,500円（紛失）
		テープ剥がし跡補修、フック剥がし	19,800円（ガムテープ等の剥がし跡、粘着フックを固定したまま放置）
		トイレ配管修理	11,000円（借主設置のシャワー便座を復旧の際に配管が曲がってしまっている）
		バルコニー間仕切り固定	11,000円（はずしたまま放置されている）
	鍵紛失	7,020円	
〔その他当初請求していた内容〕 クリーニング44,000円、クロス張替137,000円、畳表替18,000円、襖補修6,600円、蛍光灯・電球交換2,460円、木部アク洗い11,000円、廃材処分22,000円			
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：区		
請求	敷金314,400円の返還請求		
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> 査定基準のより認定した損害額を請求するもの。（なお原告には未払家賃等139,500円あり、損害額とあわせると保証金を超過しており返還はなし）（被告撮影写真提出） 	
	借主	<ul style="list-style-type: none"> 最高裁判例を踏まえれば、借主が通常損耗について原状回復を負う旨の特約は成立していない。 また11年居住により通常生じる相応の損耗であり、負担義務なし。（最高裁判例、原告撮影写真提出） 	
通常手続へ移行、東京地裁へ移送 【東京簡裁の審理を傍聴】 東京地裁 第2回（被告準備書面陳述）、第3回（原告準備書面陳述）第4回（判決）			
裁判所の見解等	〔東京簡裁〕 【傍聴】 <ul style="list-style-type: none"> 通常損耗を負担する特約が有効かが大きな争点。 被告として和解の意向は？（被告：和解は基本的に困難） 区の政策全般への影響もあり、東京地裁へ移送申立てするかどうか被告で検討されたい。 ----- 〔東京地裁（判決）〕 証拠に照らせば、損傷は通常の使用によって生じたものとはいえない。 （被告主張の295,020円分の損傷を全て原告負担として認定）		
時間	不明（記録漏れ）		
結果	判決（原告の請求を棄却）〔東京地裁〕 ※原告控訴（和解で終了）		

【事例6】

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 179,000 円の返還請求（一部）。 原状回復費用請求額 135,725 円【敷金に対する割合 68%】 和解（貸主が 123,334 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 69%】 【原状回復費用請求額負担 借主 76,666(55,666+21,000)円 (56%)、貸主 59,059 円】

賃貸借の概要			
	期間 2 年 9 月（定期借家（転貸））、物件 88.6 m ² 、家賃 100,000 円、敷金 200,000 円		
特約	ハウスクリーニング特約（特約④）		
原状回復費用の請求内容			
	総額 135,725 円		
内訳	クリーニング	86,625 円 [消費税抜き 82,500 円]	
	クロス修繕	28,100 円 (1700 円×36 m ² の借主負担分 33%等、手すり 損傷 8,000 円) [消費税抜き 26,762 円]	
	その他	鍵交換	21,000 円 [消費税抜き 20,000 円]
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：株式会社		
請求	敷金等 245,666 円の返還請求（敷金 200,000 円と過払家賃 66,666 円の合計から、 21,000 円の控除を認め残額請求（敷金分は 179,000 円の返還請求））		
当事者の 主な 主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> ・クリーニング特約により借主負担。 ・ビニールクロスの汚れあり。 （写真（入居前、退去時）提出）	
	借主	（訴状に資料として請求の要点を別添） <ul style="list-style-type: none"> ・特約は入居前日に鍵を受け取る際に説明されたもので、今更、解約できない状況での説明であり、納得した上での合意とは言い難い。 ・クロスの汚れは入居前からあり、そのために家賃を 1 月分値引きすることで決着した経緯あり。退去時の写真として示されたものも入居時にあったものと思われる。 ・鍵交換分 21,000 円は認める。 	
裁判官 指摘、 審理内 容等	・クリーニング特約の金額の根拠を確認（入居期間にかかわらず定額か否か等を確認）後に、和解手続へ。		
時間	約 10 分		
結果	和解（貸主が 190,000 円の支払い） [過払家賃分 66,666 円を除いた原状回復費用分は 123,334 円]		

【事例7】

通常損耗負担特約に基づく費用請求が争われた事例

概要		
敷金 179,000 円の返還請求（一部）。 原状回復費用請求額 321,090 円【敷金に対する割合 175%】 和解（相互に債務ないことの確認〔敷金返還ゼロ〕） 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主 184,000(179,000+5,000)円（57%）、貸主 137,090 円】		
賃貸借の概要		
期間 13 年、物件 1 LDK、家賃 92,000 円、敷金 184,000 円		
特約	鍵交換特約、通常損耗負担特約（特約⑤）	
原状回復費用の請求内容		
総額 321,090 円（総費用 568,470 円の内借主負担分） （→敷金で足りない 137,090 円を借主に請求）		
内訳 （消費 税別）	ハウスクリーニング	45,000 円
	クロス張替	118,800 円（1800 円×132 m ² の借主負担分 1 / 2）
	そ の 他	エアコンクリーニング 12,000 円
	キッチン壁穴補修	85,000 円
	玄関カードキー交換	45,000 円
※貸主は 247,380 円負担 （クロス張替 118,800 円、水洗パッキン（5箇所）15,000 円、IHコンロ交換 38,000 円、カーテンレール交換 18,000 円、ペーパーホルダー交換 3,800 円、ユニットバス折れ戸交換 12,000 円、ベランダ防水 30,000 円）		
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：有限会社	
請求	敷金 179,000 円の返還請求（敷金 184,000 円から 5,000 円の控除認め、残額請求）	
当事者の 主な 主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> 上記の原状回復請求費用の内容を説明。 当日、裁判官から損傷等の証拠あるかと聞かれ、手持ちの写真等で説明。 床に砂、壁・天井にクモの巣があって、掃除して出ていったと考えられない。（原告より「ありえない」と直ちに反論） 特約でクリーニングは借主負担となっている。（裁判官より「そんな条項は最高裁判決もあるしダメ」と制される。）
	借主	<ul style="list-style-type: none"> キッチンの壁の穴は自ら開けたので認めるが、請求額が高すぎる。 その他は借主の負担でないはず。：タバコもすわず、ペットも飼っていない。普段から掃除をし、エアコンもシーズン毎に清掃している。クロスは経年劣化、エアコンはフィルター清掃分だけなら認める余地あり。退去の際に 2 日かけて念入りに掃除しており、室内クリーニングについても負担はないはず。カードキーも自らの過失はない。 立ち会いもお願いしたが、されていない。
通常手続へ移行。全 2 回。第 2 回で証人尋問（原告本人、被告社員）。【第 2 回を傍聴】 貸主より反訴（精算金等支払反訴請求 247,832 円請求（原状回復費用 137,090 円＋滞納家賃 101,742 円））		
裁判官 指摘、 審理内 容等	（第 2 回） <ul style="list-style-type: none"> 借主が汚した、損傷したという証拠が少ない。 10 年以上居住しており、ガイドラインにそって経過年数の考慮がされていない。 特約あってもダメ。 	
時間	約 30 分（第 2 回）	
結果	和解（被告の原告に対する敷金返還債務のないこと、原告の被告に対する原状回復債務のないことを相互に確認する）	

【事例8】

クリーニング費用が高額であるとして争われた事例

概要	
敷金 170,000 円の返還請求（一部）。 原状回復費用請求額 69,300 円【敷金に対する割合 35%】 和解（貸主が 140,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 82%】 【原状回復費用請求額負担 借主 60,000(30,000+30000)円（87%）、貸主 9,300 円】	

賃貸借の概要		
期間	1年10月、物件1LDK、家賃100,000円、敷金200,000円	
特約	クリーニング特約（特約⑥）	
原状回復費用の請求内容		
総額	69,300円	
内訳	クリーニング 69,300円 [消費税抜き66,000円]	
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社（弁護士代理）	
請求	敷金170,000円の返還請求（敷金20万円から3万円の控除は認める）	
当事者の 主な 主張	貸主	・特約あり。
	借主	・クリーニング代が高すぎる。3万円は認める。
裁判官 指摘、 審理内 容等	・基本的には貸主が負担。借主に負担求めるのなら、通常の使用でない、あるいは破損したことを貸主が証明しないと無理。	
通常手続へ移行。全2回。【第2回を傍聴】		
時間	約10分（第2回）	
結果	和解（貸主が140,000円の支払い）	

【事例9】

クッションフロア張替費用（単価等）などが争われた事例

概要
敷金 163,420 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 276,150 円【敷金に対する割合 141%】 和解（貸主が 88,170 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 54%】 【原状回復費用請求額負担 借主 75,250 円（27%）、貸主 200,900 円】

賃貸借の概要		
	期間 3 年 4 月、物件 1 R、家賃 98,000 円、敷金 196,000 円	
特約	ハウスクリーニング特約（特約⑦）	
原状回復費用の請求内容		
	総額 276,150 円	
内訳 （消費税別）	ハウスクリーニング	—
	クロス張替	—
	床張替（クッションフロア）	180,000 円 （既設 C F 剥がし 2000×16 m ² 、下地調整 1800×16 m ² 、新規 C F 張 6000×16 m ² 、駐車場代 4000 円、諸経費 20000 円）
	その他	38,000 円 （一式 30,000 円、駐車場代 4000 円、諸経費 4000 円） 《別の見積あり 80,000 円》
	玄関扉傷塗装	45,000 円

訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：有限会社	
請求	敷金 163,420 円の返還請求（敷金 196,000 円から未払家賃 32,580 円を控除した額の返還請求）	
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> クッションフロアのくぼみ数カ所（冷蔵庫、食器棚、洋服クローゼット部分。入居の際にクッションフロアの切端を支給して、家具の下に敷くようお願いしてあった。敷いてあったソファア、ベッド部分にはくぼみは付いていない。） 台所のシンクに化学反応のような汚れ（普通の洗浄では落ちない） 玄関扉傷は引越業者に請求するので請求は放棄する。 原状回復費用の半額くらいは出してもらいたい。
	借主	<ul style="list-style-type: none"> クッションフロアに敷物を敷いていた。 クッションフロアの見積もりが高すぎる（東京都に問い合わせたら安いものも高いものもあるが、24 m²くらいだと、m²単価千円から 3 千円くらいとのことだった。また以前に引っ越した際は m²単価 2500 円であった（以前の見積・請求書を証拠書類として添付） シンク汚れは銀食器磨く洗剤が原因と思われる。
裁判官指摘、審理内容等	・特約の有無、当事者の主張・意向の確認を行い、主にクッションフロアについて意見の違いありと確認して、和解手続へ。	
時間	約 25 分	
結果	和解（貸主が 88,170 円の支払い）	

【事例10】

クリーニング費用が高額であるとして争われた事例

概要
敷金 168,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 40,425 円【敷金に対する割合 24%】 和解（貸主が 142,189 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 85%】 【原状回復費用請求額負担 借主 25,811 円（64%）、貸主 14,614 円】

賃貸借の概要		
	期間 2 年、物件ワンルーム、家賃 84,000 円、敷金 168,000 円	
特約	ハウスクリーニング、畳表替え・襖張替特約（特約⑧）	
原状回復費用の請求内容		
	総額 40,425 円	
内訳 (消費税別)	清掃	35,000 円
	諸経費	3,500 円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請求	敷金等 228,969 円（敷金 168,000 円と過払家賃 60,969 円）の支払請求	
当事者の主な主張	貸主	・特約あり。 （答弁書、書証（写真）提出）
	借主	・清掃代高い。半分なら払う。
裁判官指摘、審理内容等	〔主張確認して和解手続へ〕	
時間	約 10 分	
結果	和解（貸主が 142,189 円の支払い）	

【事例11】

ペット飼育による汚損等に係る費用が争われた事例

概要
敷金 135,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 116,812 円【敷金に対する割合 87%】 和解（貸主が 85,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 63%】 【原状回復費用請求額負担 借主 50,000 円（43%）、貸主 66,812 円】

賃貸借の概要		
	期間 1 年 10 月、物件 2 L D K、家賃 135,000 円、敷金 135,000 円	
特約	ハウスクリーニング特約、喫煙・ペット関係特約（特約⑨）	
原状回復費用の請求内容		
	総額 116,812 円	
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	45,000 円
	クロス張替	6,250 円
	床補修・洗浄等	60,000 円
※原状回復費用見積もりで総費用 175,455 円について、主に借主負担 70%として 131,922 円を請求した経緯もあったが、最終的には上記額で請求		
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請求	敷金 135,000 円の返還請求	
当事者の主な主張	貸主	・ペットによる汚れ・傷・臭いあり。負担の特約もあり。
	借主	・ペットの汚れは負担するつもりはあるが、臭いはトイプードルなのでしないはず。また、ハウスクリーニング、クロス張替の費用の全体額が犬によるものではないはず。 ・以前借りていたところでは、退去の際に立ち会ってお互いにチェックしたが、今回は事前に退去する旨を伝えたが、立ち会いが無かった点で不信感がある。
裁判官指摘、審理内容等	・ペットの汚れ等による費用を請求するなら、貸主で証拠出して証明する必要がある。（貸主：写真等はとっていない） ・ペットの臭いは飼っている人は気にならないが、気にする人は多い。 ・（司法委員）感情的なものはあるかもしれないが、特約もあるし、ある程度借主にも負担してもらって、話し合いで解決してもらいたい。	
時間	約 20 分	
結果	和解（貸主が 85,000 円の支払い）	

【事例12】

喫煙、ペット飼育、ウオーターベット等による汚損に係る費用が争われた事例

概要
敷金 220,850 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 220,850 円【敷金に対する割合 82%】 和解（貸主が解決金として 35,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 16%】 【原状回復費用請求額負担 借主 185,850 円（84%）、貸主 35,000 円】

賃貸借の概要			
	期間 1 年 9 月、物件 1 LDK、家賃 90,000 円、敷金 270,000 円		
特約	・賃料の 1 ヶ月分の償却 ・ハウスクリーニング特約（特約⑩）		
原状回復費用の請求内容			
	総額 220,850 円（130,850 円+償却 90,000 円）		
内訳 （消費税別）	ハウスクリーニング	—	
	襖張替	6,000 円（3000×2 枚分（全 5 枚のうち））	
	床補修等（畳）	66,500 円 （床タバコ焦げ補修 28,000 円、畳表替え 27,500 円、畳新床 10,000 円、畳床処分代 1,000 円）	
	その他	居間ドア貼替え	12,000 円（ガムテープ等はがし跡）
		押入ベニア貼替え	17,500 円（ボディソープこぼれシミ、2 分の 1 負担）
ペンキ塗替え		7,619 円（浴室ドア、玄関扉部分のみ）〔税込 8000 円〕	
	玄関補修	15,000 円（ペット引っかきキズ）	
※総額 310,075 円のうち、貸主は 179,225 円負担 （襖張替 9,450 円、ハウスクリーニング 29,000 円、浴室タイル貼工事一式 31,500 円、ガラス工事一式 50,400 円、運搬及び諸経費 9,450 円 等）			
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：有限会社		
請求	敷金 270,000 円の返還請求 （ただし提訴後、敷金 270,000 円と日割家賃戻し分 76,935 円から、原状回復費用請求分等を除いた 126,085 円は返還済み →実質は 220,850 円の返還請求）		
当事者の主な主張	貸主	・タバコの焦げ跡・臭い（押入まで）、ペットのキズ、ウオーターベットの水もれの跡。 ・立ち会いののもと、原状回復すべき部分の確認をし、借主も了承した。 ・賃料の 1 月分の償却特約がある。これは、借主が犬を飼うが、大きなキズは故意過失で借主負担となるが、細かなキズは請求できないのでそれを担保したもの。 ・室内清掃費の負担特約もあるが、免除している。	
	借主	・1 ヶ月分の償却の範囲内と考えている。	
裁判官指摘、審理内容等	・被告である貸主も配慮している点あり、原告がふりあげた拳をどこでおろすか。		
時間	約 20 分		
結果	和解（貸主が解決金として 35,000 円の支払い）		

【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【敷金に対する割合 57%】 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 1 K、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 m ²)
	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。 (壁の損傷等の写真を提出)
	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もなく、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 (m ²)))
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手続へ〕	
時間	約 5 分	
結果	和解 (貸主が 119,000 円の支払い)	

【事例14】

個人が賃貸用に購入した入居期間20年超の物件において原状回復費用請求が争われた事例

概要
敷金 449,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 437,850 円【敷金に対する割合 98%】 和解（貸主が 25 万円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 56%】 【原状回復費用請求額負担 借主 199,000 円（45%）、貸主 187,850 円】

賃貸借の概要		
期間 23 年 10 月（21 年 4 月に貸主が現貸主（被告）に変更）、物件 3DK 家賃 160,000 円、敷金 449,000 円		
特約	なし	
原状回復費用の請求内容		
437,850 円（下記合計 417,000 円（端数切捨）＋消費税） （総費用 669,900 円の内借主負担分）		
内訳 （消費税別）	ハウスクリーニング	—
	クロス張替	124,300 円 （1100 円×63 m ² 、クロス下地ボード一式(4 枚) 55,000 円)
	床張替	136,750 円 （5500 円×11.5 m ² （DK, 洗面所部分）、床下地コンパネ張替 73,500 円(4500×3 枚、大工労務費 60,000 円)
	その他	解体処理費 38,910 円 （壁ボード撤去 8,160 円(1200 円×6.8 m ² ）、壁クロスはがし・下地調整 15,750 円(250 円×63 m ² ）、床はがし一式 15,000 円）
	産廃処理費	80,000 円(20000 円×4 m ³)（2 t トラック）
	諸経費	37,996 円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：個人（家賃収入用に購入）	
請求	敷金 449,000 円の返還請求	
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> 壁の穴、床汚れ、ふすま破れ、台所タイルの黒ずみ等。 リフォーム費用見積もったら 200 万円といわれた。 不動産業者にガイドラインによって費用を積算してもらった額だが、この請求でいいかは分からないこともあり、話し合いには応じる。
	借主	<ul style="list-style-type: none"> 壁の穴は子供がもたれて空いたものだが、粗悪な材料で壁自体が弱かった。 長く使っており、価値はゼロ。
その他（被告より被告居住地に係る簡裁への移送申立があり、これに対して原告より異議（子供の介護で困難）。裁判所で被告に調整し、東京簡裁へ出廷してもらった（当日の法定で被告の移送申立の取り下げ確認）		
裁判官指摘、審理内容等	<ul style="list-style-type: none"> 細かく認定する材料が少ない（見積もりと提出写真のつながりもはっきりしない、費用請求していないところもある） 長期の賃貸であり、基本的には経年劣化で価値ゼロと見ざるえない。 他方で貸主の側も面積を小さめに算定しているという配慮も見える。 リフォームと原状回復とは別。 被告が遠方からわざわざ来ていることもあり、話し合いで解決が望ましい。 	
時間	約 50 分	
結果	和解（貸主が 25 万円の支払い）	

【事例15】

フローリング張替え費用が争われた事例（原告（借主）が訴えを取下げ）

概要
敷金 106,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 492,303 円【敷金に対する割合 464%】 原告が訴えを取下げ 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主 106,000 円（22%）、貸主 386,303 円】

賃貸借の概要			
期間	4年1月、物件LDK、家賃106,000円、敷金106,000円〔事務所として使用〕		
特約	ハウスクリーニング特約（特約⑩）		
原状回復費用の請求内容			
総額	492,303円		
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	18,000円	
	クロス張替	—	
	フローリング張替	355,000円(45,000円×7坪+付属工事40,000円) (防音フローリング直張り)	
	その他	エアコンクリーニング	9,333円
		巾木貼換え	16,000円
		撤去処分費	39,200円
		パッキン交換	9,000円
諸経費	22,327円		
※その他：貸主より未納賃料110,000円、更新料106,000円の支払い請求あり			
訴訟の概要			
当事者	原告：株式会社、被告：個人		
請求	敷金106,000円の返還請求		
当事者の主な主張	貸主	・床破損あり。(写真提出) ・賃料、更新料の未納もあり。	
	借主	・床のキズはもともとあった。	
裁判官指摘、審理内容等	裁判所で主張確認。 貸主からの原状回復費用の請求は本訴訟ではできない旨を被告(貸主)に伝える。 両者に(原状回復費用は別として)敷金返還と、未払賃料・更新料との相殺で和解できないか打診するも、被告が原告を信用できないとして和解に応じず。 裁判官が原告の請求は認めがたい旨を述べ、原告に訴えの取下げを促した(原告が応じて、訴えを取下げ)。		
時間	約30分(訴え取下げまでの時間)		
結果	原告が訴えを取下げ (原告は本件訴えの全部を取り下げる、被告は訴えの取下げに同意する)		

【事例16】

フローリング補修費用が争われた事例

概要
敷金 168,061 円の返還請求（一部）。 原状回復費用請求額 457,046 円【敷金に対する割合 89%】 和解（貸主が 86,343 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 51%】 【原状回復費用請求額負担 借主 371,813(81,718+290,095)円（81%）、貸主 85,253 円】

賃貸借の概要		
期間	5年11月、物件2DK、家賃129,000円、保証料516,000円	
特約	なし（ただし原状回復内容の細部の定め（経過年数の扱い等）あり）	
原状回復費用の請求内容		
総額	457,046円（199,046円 + 償却258,000円）	
内訳 （消費税別）	ハウスクリーニング	—
	クロス張替	—
	フローリング傷補修	145,000円 （補修35,000円、材料60,000円、施工50,000円）
	その他	処分費 7,478円
	諸経費	16,048円
	鍵交換	14,595円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請求	敷金168,061円の返還請求（当初225,905円の請求であったが、提訴後57,844円の振込みがあって請求縮減）	
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> ・フローリングのインクの染み汚れ、凹み（小さな凹み多数）。経過年数は考慮しないという特約あり。
	借主	<ul style="list-style-type: none"> ・フローリングのインクの染み汚れは認めるが、面積広すぎ、半分は負担する。凹みは通常使用（化粧ビン落とした跡かもしれないが、物を落とすことは普通のこと）。 ・処分費、消費税は契約書に取り決めなく、貸主負担。 ・フローリング補修費17,500円と鍵交換費14,595円、償却258,000円の総額290,095円を認め、225,905円の返還を請求する。（提訴後57,844円の振込みがあったので168,061円に縮減）
裁判官指摘、審理内容等	〔主張、書証を確認して、和解手続へ〕	
時間	約15分	
結果	和解（貸主が86,343円の支払い）	

【事例17】

喫煙のヤニによるクロス張替え費用等が争われた事例（通常手続移行したが当日和解）

概要
敷金 230,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 185,084 円【敷金に対する割合 80%】 和解（貸主が 13 万円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 57%】 【原状回復費用請求額負担 借主 100,000 円（54%）、貸主 85,084 円】

賃貸借の概要		
	期間 3 年 6 月、物件ワンルーム＋ロフト、家賃 115,000 円、敷金 230,000 円	
特約	ハウスクリーニング特約、畳表替え・障子張替特約（特約⑫）	
原状回復費用の請求内容		
	総額 194,338 円	
内訳 (消費税別)	ハウスクリーニング	51,000 円
	クロス張替	91,232 円 (1270 円×71.86 m ²)
	床 C F 張替	22,852 円 (2900 円×7.88 m ²)
	その他	木製梁穴補修 20,000 円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：個人（弁護士代理）	
請求	敷金等 283,290 円の返還請求(敷金 230,000 円と過払家賃 53,290 円の支払請求)	
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> ・タバコのヤニが洗剤でも落ちず、張替必要。 ・床にオレンジ色、黒色のシミ。（写真提出）
	借主	<ul style="list-style-type: none"> ・タバコ吸っていたが、ヘビースモーカーでもないし、空気清浄機も使用していた。 ・見積もり根拠も示さないまま、請求書のみ送ってきたので、不信感がある。（当初は 323,505 円の請求。交渉し、76,262 円であれば払ってもいいと借主提示したが、貸主が納得せず、借主が少額訴訟を行うといたら、貸主がその額でいいと応じたが、今度は借主が納得しなかったという経緯あり）
通常手続へ移行。ただし当日和解終結。 当日、証人審問あり（原告側は父、被告側は本物件を設計した建築士）		
裁判官指摘、審理内容等	・経年劣化の考慮が必要。	
時間	約 60 分	
結果	和解（貸主が 13 万円の支払い）	

【事例18】

ガラスひび割れ等の原状回復費用が争われた事例

概要	
敷金 136,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 81,000 円【敷金に対する割合 60%】 和解（貸主が 100,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 74%】 【原状回復費用請求額負担 借主 36,000 円（44%）、貸主 55,000 円】	

賃貸借の概要		
	期間 30 年 1 月（賃貸人が平成 16 年 7 月に変更し、特約も追加。その際に都条例に基づく説明あり） 物件 1DK、家賃 68,000 円、敷金 136,000 円	
特約	ハウスクリーニング特約、通常損耗負担特約（特約⑬）	
原状回復費用の請求内容		
	総額 81,000 円	
内訳	窓枠焦げ跡	5,000 円
	窓網入ガラスひび割	72,000 円（台所、4.5 畳部屋、6 畳部屋）
	仕切戸ガラスひび割	4,000 円
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請求	敷金 136,000 円の返還請求	
当事者の主な主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> ・自然損耗分を借主負担とする特約があり、借主も合意（都条例に基づく説明時）。また、特約については、かわりに月額家賃を安くしており合理性もある。 ・上記の自然損耗を越える修理箇所が生じており、少なくとも 81,000 円の費用はかかる。 （答弁書、準備書面、書証（写真、見積もり）提出）
	借主	・ガラスのひびは入居したときもあったのではないかと思う。
通常手続へ移行。全 2 回。【第 2 回を傍聴】 第 2 回で証人尋問（原告妻）。		
裁判官指摘、審理内容等	〔被告提出の写真を原告証人に確認し、和解手続へ〕	
時間	約 45 分（第 2 回）	
結果	和解（貸主が 100,000 円の支払い）	

【事例19】

底の原状回復費用が争われた事例（借主全面勝訴の判決（貸主より異議申立て・特別上告））

概要	
敷金 224,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 322,000 円【敷金に対する割合 144%】 判決（貸主が 224,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 100%】 【原状回復費用請求額負担 借主 0 円（0%）、貸主 322,000 円】	

賃貸借の概要		
期間 1 年 2 月、物件 2DK、家賃 112,000 円、敷金 224,000 円〔社宅として使用〕		
特約	ハウスクリーニング特約（特約④）	
原状回復費用の請求内容		
総額	322,000 円	
内訳	部屋の原状回復（クリーニング）	60,000 円
	底の原状回復費用	262,000 円（底補修の足場代という主張）
訴訟の概要		
当事者	原告：株式会社、被告：個人	
請求	敷金 224,000 円の返還請求（全部）	
当事者の主な主張	貸主	・借主が底に墨汁をかけた汚れがある。 （他に未払い家賃 112,000 円、契約違反金 336,000 円も主張）
	借主	・墨汁をかけたことはない。汚損は劣化のススだろう。
裁判所の見解等	・双方の主張を確認して、被告の主張は根拠ないことを述べ（これに対し、被告より裁判所で現場確認してもらいたい旨の主張あったが、この場で証拠出さないといけない旨も述べた）、被告の和解の意向も確認したが、被告で応じないことから判決。 ・判決：被告は 224,000 円の支払え （理由）部屋の原状回復費用の内訳、また墨汁をかけて底を汚損したということを明らかにする証拠はない。	
時間	約 15 分（※判決言い渡しまでの時間）	
結果	判決（被告は 224,000 円の支払え）	
被告より異議申立て。第 2 回（準備書面陳述）、第 3 回（判決（原判決を認可する））。被告より最高裁へ特別上告・上告棄却。		

【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【敷金に対する割合 67%】 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 2 K、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	クリーニング	50,000 円	
	襖張替	7,200 円（3600 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	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 2500 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	・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]		

【事例21】

多岐にわたる項目について原状回復費用請求があった事例

概要
敷金 600,000 円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額 610,050 円【敷金に対する割合 102%】 和解（貸主が 300,000 円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 50%】 【原状回復費用請求額負担 借主 300,000 円（49%）、貸主 310,050 円】

賃貸借の概要			
期間	4 年、物件 3LDK、家賃 300,000 円、敷金 600,000 円		
特約	賃料の 1 月分償却（特約⑩）		
原状回復費用の請求内容			
総額	610,050 円（敷金を引いて不足分 10,050 円を追加請求）		
内訳 (消費 税別)	ハウスクリーニング	78,000 円（窓、バルコニー含む居室全体）	
	クロス張替	67,425 円（1450 円×46.5 m ² ）	
	床張替	38,160 円（3600 円×10.6 m ² ）	
	その他	エアコン室内機	33,000 円（4 台、スチーム洗浄）
		リビングドア交換	66,000 円
		トイレフラッシュ ドア交換	58,000 円
		入口ドア補修	36,000 円
		クロゼット扉補修	68,500 円
		窓下棚補修	8,000 円
		納戸天井・壁塗装	55,200 円
	諸経費（移動費含 む）	80,000 円	
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：個人		
請求	敷金 600,000 円の返還請求		
当事者の 主な 主張	貸主	（答弁書、説明書（3 枚）、写真提出（約 80 枚）あり） ・償却特約あるし、焦げ跡、大きな穴、多数の細かいキズ・汚れある。	
	借主	・見積もりだけ送ってきて、説明もなにもない（写真もついていない）	
裁判官 指摘、 審理内 容等	・1 月償却の説明はあったか。（借主：一般的なものと考えていた。） ・退去の際、清掃はしたか。（借主：した。） ・項目も多く、全て判断するのは適当でないので、和解を試みる。		
時間	約 30 分		
結果	和解（貸主が 300,000 円の支払い）		

【事例22】

ユニットバス交換費用等が争われた事例

概要
敷金 74,385 円の返還請求（一部）。 原状回復費用請求額 657,150 円【敷金に対する割合 456%】 和解（敷金返還請求しないことの確認（敷金返還ゼロ）） 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主 144,000（74,385+69,615）円（22%）、貸主 582,765 円】

賃貸借の概要			
	期間 7 年 5 月、物件ワンルーム、家賃 72,000 円、敷金 144,000 円		
特約	ハウスクリーニング特約（特約⑰）		
原状回復費用の請求内容			
	総額 657,150 円		
内訳 （消費 税別）	ハウスクリーニング	28,000 円	
	クロス張替	22,000 円（1000 円×44 m ² （壁 30、天井 14）の借主負担分 1 / 2）	
	フローリング傷補修	23,000 円	
	その 他	エアコン洗淨	10,000 円
		消耗品	2,399 円（消費税込。蛍光灯等）
	ユニットバス交換	570,000 円	
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：個人		
請求	敷金 74,385 円の返還請求（敷金 144,000 円から 69,615 円の控除認め、残額請求）		
当事者の 主な 主張	貸主	<ul style="list-style-type: none"> ユニットバス天井に穴、床にヒビがあり、そこにガム詰めて補修してある。借主の同棲者がサーフボードを中で洗ったときにつけたものと考えられる。損傷について連絡をもらった覚えはない。補修では無理で交換必要。見積もりでは 58～60 万円。 7 年も使っていたので消耗品も借主負担。 同棲者入れており契約違反。 	
	借主	<ul style="list-style-type: none"> ユニットバスの穴は自分によるものではない（スノーボードは使うが先が丸くて穴あくようなものではない）。床のヒビはシャワーヘッド落としたときのものであるが、その際に貸主に連絡したが、見に来なかった。 ユニットバス交換、エアコン洗淨、消耗品、クロス張替（一部）請求を除いた 69,615 円は支払う。 ユニットバスは補修で足りる。見積もりとったところ 7～15 万円。 	
裁判官 指摘、 審理内 容等	<ul style="list-style-type: none"> 基本的には貸主が負担。借主に負担求めるのなら、通常の使用でない、あるいは破損したことを貸主が証明しないと無理。 裁判官、司法委員より被告の主張はなかなか通じがたいとされ、和解を促され、その場で被告が和解に応じた。 		
時間	約 4 5 分（※和解までの時間）		
結果	和解 （原告は敷金 144,000 円から 69,615 円を控除した残金 74,385 円の返還を被告に請求しないことを約束する）		

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。

(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った（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】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ぜられる。

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ケースが多いが（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（I2(1)viiア参照）、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】

エ) 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㊦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-juutaku.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-juutaku.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。）

- ㊦) 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、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、例えば料理の油汚れなどと同様に、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」を参考としているが、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た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・借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。