

賃貸物件の退去後トラブル

アパートなどからの退去後に敷金や保証金を超える高額な原状回復費用を請求されたといった相談は、依然として少なくありません。

相談事例

事例-1

6年間住んだ賃貸アパートを2か月前に退去した。退去時の立ち合いでは、管理会社からハウスクリーニング代や修繕費の話は出なかったので、敷金が返ってくると思っていた。しかし、後日管理会社からハウスクリーニング代5万円とクロス張替え代8万円がかかるので敷金は返還できないという書面が届いた。納得できない。

事例-2

賃貸マンションを退去するとき敷金を半額返すと管理会社から聞いていた。しかし、その後ハウスクリーニング代が追加されたので返金はないと連絡がきた。約束通り敷金の半額を返してほしい。

処理の考え方

ハウスクリーニングや修繕費の負担により敷金等が返らないという事例は賃貸トラブルの代表的なものですが、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」の考え方にそって対応を探ることになります。

基本的な通常使用による破損や経年変化によるものは貸主の負担、通常使用を超える使い方によって生じたものは借主の負担とされています。この借主負担分は敷金から差し引かれる形を取りますが、敷金全額相当のハウスクリーニングや修繕費が「基本的な通常使用による破損や経年変化」に対して相当の額だったかが問題になります。

借主に求められる原状回復は、借主が通常以上の改変や破損、損耗を発生させたことに対してまでです。

実際の賃貸契約では、退去時の費用項目の中に「特約」を設け、借主負担分を増やす場合も少なくありません。「ハウスクリーニング」費用も、この「特約」の中に含まれる性格のもので。しかし、特約にハウスクリーニング代の記載があった場合でも、貸主借主の双方が合意していなければ特約は成立したとはいえません。また、特約として記載がない場合は、

借主がきれいに清掃したのであればハウスクリーニングの必要はないと思われます。そのほか、「通常の使用による損耗」の修繕費を借主負担とするような特約は消費者の利益を一方的に害する条項と考えられています。

事例については、借主に賃貸借契約書と精算書を再度確認してもらい、貸主側に請求の内容について詳しい説明を求めて交渉し、貸主が応じないなど話し合いで解決しない場合は、民事調停や少額訴訟を検討するよう伝えました。

処理時のポイント

【原状回復とは】

トラブルでありがちなのが、「原状回復」の理解が正しくないというものです。

「原状回復」は、「元の状態に戻す」ということですが、「元」の状態が間違っているとらえられている場合がよくあります。

原状（元の状態）とは、借主が自分の都合等で物件に改変や機器の設置した場合（それぞれの契約で通常、一定の制限はあります）にこれらを撤去、改修した状態、及び故意、過失の破損等を修復した状態のことです。

けっして、物件の新築時相当の状態や現時点で入居者を募集しやすく改修した状態などをさすわけではありません。貸主側がこれらの工事を行なうことは自由ですが、その費用を「原状回復費用」として請求することは不当です。

また後述しますが、原状回復費用は物件の経年劣化等による減価償却分を差し引いて計算がされます。

【賃貸契約の特約】

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をこえる費用を前述のように「特約」で定めることは可能です。クロスの張替えやハウスクリーニングなどが対象になることが多いのですが、「特約」は内容を借主が内容を了解していることが必要です。ところが、トラブルとなる多くのケースは、契約時にこれが十分に行なわれていません。

特約の内容は契約当事者の自由な意思に基づいて設けられ、原則として有効とされ、法的効力が与えられます。これは、民法の「契約自由の原則」が基本とされているため、契約内容は原則、当事者間で自由に決めることができることによります。

ただし、特約は何でも認められるわけではありません。裁判の結果、特約が無効と判断されることもあります。判例等によれば、賃借人に特別の負担を課す特約が有効となるためには次の3つの要件が必要とされています。

- ① 特約が客観的、合理的に必要性があると同時に、暴利的でないこと。
- ② 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことを認識していること。

③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示(契約時に特約に従うことを了承している)をしていること。

このため、例え特約が存在したとしても有効となる状況にあるのかをよく確認してゆくことが大切です。

【宅地建物取引業法第 35 条】

契約時には、宅地建物取引士は契約締結前に、宅地建物取引業者の相手方に対して、物件と契約内容に関する重要事項を記載した書面(重要事項説明書、業界用語で「35 条書面」ともいう)を交付して説明を行う必要があります。これは不動産の買主・借主が取引物件に対して正しい判断ができるよう、その材料を提供するもので、「特約」の説明も当然この中に含まれます。

ここでいう「説明」とは相手方に対して良く判るように述べること、説き明かして教えること、理解させることです。ですから、重要事項説明書をただ棒読みするだけの行為では重要事項の説明などとは決していえません。相手が誤解していることを知りながらさらに詳しく説明をしなかったときは、説明義務を果たしたとは言えず説明義務違反となります。故意がないとしても、相手が間違えなく負担のリスクを理解した確認を取るような努力を貸主側はすべきでしょう。

この点が、どのように行われたかの確認も必要です。

【原状回復費用算定と減価償却】

ガイドラインの原状回復費用の負担額の算定には、減価償却の考え方が反映されます。つまり、退出時の不動産が減価償却された割合分の原状回復費用は負担の必要はありません。例え、新築時から長年借り続けものを、新築同然の回復工事をした場合でも、物件の減価償却分が反映された費用負担でかまわないわけです。

ガイドラインのある一例では、入居後(新品のクロス等の場合)4年で退去する場合、「約50%の価値減少」といわれています。

もし、貸主側から「長年住んで傷んだところを原状回復させたのだから、費用はたくさんかかった。敷金程度は当然必要だ」などと借主に言ってきたとしたら、不当性があると考えられます。

以上のポイントを踏まえると今回の事例のように、敷金相当の費用が退去後になって明らかになるというのは、あきらかに不当性を含んだ請求ということが言えます。

【ガイドラインは法律ではないが..】

国土交通省のガイドラインは、法律と違い、それ自体には強制力はありません。しかし、多くの地域では、このガイドラインをもとに条例を制定しています。このため、条例に基づいての交渉が可能なことに留意しておきましょう。

【改正民法による動き】

民法改正 2020 年 4 月 1 日施行にあたり、国土交通省の「賃貸住宅標準契約書」に以下のような改定が加えられます。

- ① 新規契約の 6 割が機関保証(保証会社)を利用していることから、新たに「家賃債務保証事業者型」を作成する。
- ② 個人根保証契約に極度額の設定が要化されたため、「連帯保証人型」に極度額の記載欄を設ける。
- ③ 「家賃債務保証事業者型」、「連帯保証人型」ともに、原状回復や敷金の返還義務・設備故障時の家賃減額などの基本ルールを明記する。

【参考】

- ・原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(国土交通省ホームページ)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html
- ・東京地方裁判所判決 平成 21 年 7 月 22 日 一審・東京簡易裁判所判決
賃貸借契約終了時に敷金から控除された原状回復費用について賃借人の返還請求が一部認められた事例
- ・東京地方裁判所判決 平成 21 年 5 月 21 日
賃借人がハウスクリーニング代を負担するとの特約を有効と認めた事例
- ・神戸地方裁判所尼崎支部判決 平成 21 年 1 月 21 日
賃借人が負担すべき特別損耗の修繕費用につき、減価分を考慮して算定した事例
- ・東京地方裁判所判決 平成 21 年 1 月 16 日
通常損耗補修特約は合意されたとはいえ、仮に通常損耗補修特約がなされていたとしても、消費者契約法 10 条に該当して無効とされた事例