「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」について

２０２６年度版

弁護士　久保田　和志

第１　はじめに　原状回復トラブルとは？

１　原状回復トラブルの意義

→　賃借人が負担する必要の有無が問題となる原状回復費用請求トラブル

※　原状回復トラブルには２つの次元があり，明確に分けて理解することが必要

①　民法上の原状回復義務を理由とするもの

※　民法上の原状回復義務

（意義）賃借人が故意・過失により，毀損・汚損をした場合の損害賠償義務
＋　動産類の撤去（清掃を含む）義務

（責任の範囲）賃借人の損害賠償責任の範囲は，毀損部分の原則最小単位であって，かつ減価償却を考慮した現在価値についての責任を負う

②　特約に基づく請求によるもの

※　民法上のルールとは異なる合意に基づく請求

↓

現実には，賃貸契約終了時に，賃貸人が賃借人の使用方法に関する損害賠償（原状回復費用）や特約の存在を主張して，法的に請求できる範囲を超える原状回復費用が主張され，その結果，敷金がほとんど返還されない，ないしは追加請求をされるという形として現れるトラブル

↓

（争点）①特約がない場合に，賃借人が負担すべき範囲はどこまで？
②特約がある場合に，特約は有効であるか

２　原状回復特約の有効性を考える際の３つの次元での検討

※１　原状回復特約とは？

→　端的に言えば，上記の民法上の義務を超える責任を賃借人に課す合意

例えば，自然損耗・経年劣化を賃借人に負担させたり，賃借人に過失がある場合に新品の価格を前提に責任を負わせるような合意

※２　３つの次元とは？

①　特約の客観的解釈（合理的意思解釈）から，業者の言うような意味であるか？（合意の存在の次元）

→　解釈をして，特約と見れなければ，通常の民法原則で考えれば足りる

② 特約について，賃借人が合意をしたといえるか？（合意の成立の次元）

③ 合意をした特約が内容的に無効か（合意の有効性の次元）

→ 平成１７年１２月１６日最高裁判決は，②の問題。

※３ 注意点

まず，合意自体が存在しなければ，消費者契約法の不当条項であるかも関係なく賃借人は民法原則の範囲でしか責任を負わない。

次に，合意が成立していたとしても，内容が不当であれば，消費者契約法９条，１０条違反無効になったり，民法９０条違反無効の可能性がある。

※４ 事案を処理するにあたっての視点

賃貸人から，原状回復特約を主張された場合に応じなくてはならないか？

◎ 最初にやるべきことは，特約とされる条項の分析

◎ そもそも，民法上賃借人が負う原状回復義務を超えた，責任を負う特約があると解釈されるか？

第２ 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

１ 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインとは？

(1) 意義

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下，「ガイドライン」という。）は，賃貸住宅の退去時における原状回復について，原状回復にかかる契約関係，費用負担等のルールのあり方を明確にして，賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に，当時の建設省（現：国土交通省）が（財）不動産適正取引推進機構に委託し，平成 10 年 3 月に公表されたもの。平成 16 年 2 月に改訂版が，平成 23 年 8 月に再改訂版が発行されている。

(2) ガイドラインの位置づけ

⇒ 「民間賃貸住宅の賃貸借契約については，契約自由の原則により，民法，借地借家法等の法令の強行法規に抵触しない限り有効であって，その内容について行政が規制することは適当ではない」としたうえで，「ガイドライン」は，「トラブルの未然防止の観点からあくまで現時点において妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとしてとりまとめたもの」にすぎないと位置づけている。

⇒ なお，「ガイドライン」は，基本的には民間賃貸住宅における賃貸借契約を対象としたものであるが，「賃貸店舗の退去時における原状回復について」も参考になるとされている（中小企業庁「事業者間トラブル事例」より）。

※ 大阪高裁平成 18 年 5 月 23 日判決（裁判所 Web）では，以下のように「ガイドライン」そのものを引用して判断している。

「本件貸室の汚損等の状況は，前記２(1)において引用する原判決記載のとおりであり，これらの汚損等の内容及び程度，被控訴人がこれらの汚損について全く補修することなく，新たに賃貸していること並びに『原状回復をめぐるトラブルガイドライン（改訂版）』（国土交通省住宅局）別表 1（甲 15）において家具の設置による床，カーペットのへこみ，設置跡，フローリングの色落ち，生活必需品であるエアコンの設置による壁のビス穴等が通常の使い方をしていても発生する損耗に区分されていることに照らすと，これらの汚損等が通常損耗の範囲を超えたものであることを認めることはできない。」

(3) ガイドラインの構成

⇒ 第１章で「原状回復にかかるガイドライン」として「原状回復にかかるトラブルの未然防止」と「契約の終了に伴う原状回復義務の考え方」について解説し，第２章で「トラブルの迅速な解決にかかる制度として「少額訴訟手続」や「民事調停」「裁判外紛争処理制度」「行政機関への相談」を紹介している。

⇒ その他，１７の「Ｑ＆Ａ」と，第３章で「原状回復にかかる判例の動向」として４２の事例を掲載。

第３ 第１章 「原状回復にかかるガイドライン」について

１ 物件の確認の徹底

(1)「ガイドライン」では、「原状回復をめぐるトラブルの大きな原因として、入居時及び退去時における損耗等の有無など、物件の確認が不十分であることがあげられる」として、入居時及び退去時にチェックリスト（P4 ～ 5）を作成し、当事者が立会いのうえ十分に確認することが必要としている。

また、「具体的な損耗の箇所や程度といった物件の状況を平面図に記入したり、写真を撮るなどのビジュアルな手段を併せて活用することも重要」としている。

(2) 実際には、入居時にこのような詳細なチェックリストが作成されていることは多くないため、特に賃借人においては、入居時に具体的な損耗の箇所を写真に撮っておくことが重要と思われる。

→ 実際の裁判において、入居時の写真の有無によって結論が変わることも珍しくない。

２ 原状回復に関する契約条件等の開示

(1) 賃貸借契約締結時における契約条件の開示

※「ガイドライン」では，「一般に，賃貸借契約書は，貸手側で作成することが多いことから，賃貸人は，賃借人に対して，本ガイドラインを参考に，明け渡しの際の原状回復の内容等を具体的に契約前に開示し，賃借人の十分な確認を得たうえで，双方の合意により契約事項として取り決める必要がある」として，別表３に「**契約書に添付する原状回復の条件に関する様式**」（P25 ～ 27），別表

４に「**原状回復の精算明細等に関する様式**」（P28 ～ 29）を掲載して，その使用を奨励している。

(2)　特約について

⇒　強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるが、特に原状回復についての特約を設ける場合には、最高裁平成 17 年 12 月 16 日判決や消費者契約法第 9 条 1 項 1 号や同法第 10 条の規定の趣旨に反することはできないため、限定的になる。

⇒　「ガイドライン」でも，特約についての下記３要件を示して，特約の有効性について言及。

ⅰ）特約の必要性があり，かつ，暴利的でないなどの客観的，合理的理由

ⅱ）通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことの認識

ⅲ）賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

※1　最高裁平成 17 年 12 月 16 日第二小法廷判決（集民第 218 号 1239 頁，判例時報 1921 号 61 頁，判例タイムズ 1200 号 127 頁，裁判所 Web，再改訂版ガイドライン[事例 24]等）

「　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，賃貸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。」（下線，筆者）

※2　消費者契約法

第 9 条　次の各号に掲げる消費者契約の条項は，当該各号に定める部分について，無効とする。

一　当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し，又は違約金を定める条項であって，これらを合算した額が，当該条項において設定された解除の事由，時期等の区分に応じ，当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事

業者に生ずべき平均的な損害の額を超えるもの　当該超える部分」

第 10 条　消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって，民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは，無効とする。

3　契約の終了に伴う原状回復義務の考え方（特約がない場合）

(1)　賃借人の原状回復義務とは？

⇒　「ガイドライン」では，建物の損耗等を建物価値の減少と位置づけ，損耗等を次の３つに区分したうえで，原状回復を「原状回復とは，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」と定義した。

【建物価値の減少の考え方】

①―A　建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）

①―B　賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）

②　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等

※1　一般に，上記②の損耗等を「特別損耗」という。

※2　令和 2 年 4 月 1 日に施行の改正民法（平成 29 年法律第 44 号）では，原状回復義務について，次のように規定している。

第 621 条　賃借人は，賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において，賃貸借が終了したときは，その損傷を原状に復する義務を負う。ただし，その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは，この限りでない。」

(2)　建物の損耗等について

「ガイドライン」では，建物価値の減少にあたる損耗等を下記図２（P10）のように次の４つに分類している。

Ａ：賃借人が通常の住まい方，使い方をしていても発生すると考えられるもの

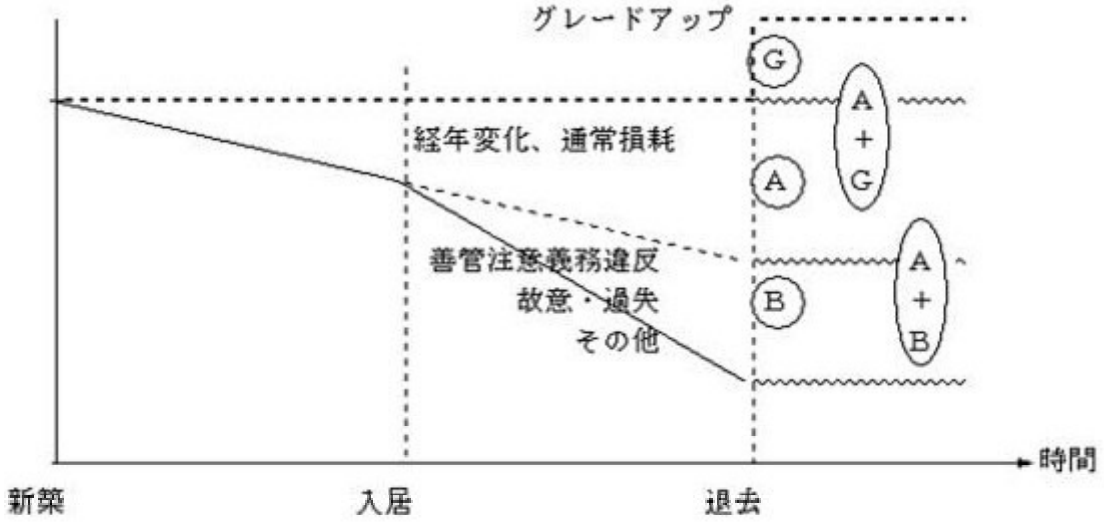
Ａ（＋Ｇ）：賃借人が通常の住まい方，使い方をしていても発生すると考えられるものであるが，建物価値を増大させる要素が含まれているもの（例えば，

古くなった設備等を最新のものに取り替えるとか，居室をあたかも新築のような状態にするためにクリーニングを実施する等）

Ｂ：賃借人の住まい方，使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるもの

Ａ（＋Ｂ）：　賃借人が通常の住まい方，使い方をしていても発生するものであるが，その後の手入れ等賃借人の管理が悪く，損耗が発生・拡大したと考えられるもの

【図２　損耗・毀損事例の区分　賃貸住宅の価値（建物価値）】



(3)　賃借人の負担について

①　賃借人の負担対象事象

「ガイドライン」では，建物の損耗等の４つの分類ごとに修繕等の費用の負担者を決めている。

Ａ：賃借人が通常の住まい方，使い方をしていても発生すると考えられるものは，**【表１　建物価値の減少の考え方】**の①－Ａの「**経年変化**」か，①－Ｂの「**通常損耗**」であり，これらは賃貸借契約の性質上，賃料でカバーされてきたはず。

→　賃借人は修繕義務を負わず，賃貸人が費用を負担する。

Ａ（＋Ｇ）：賃借人が通常の住まい方，使い方をしていても発生するものについて修繕義務を負わない以上，建物価値を増大させるような修繕等をする義務を負うことはない。

→　賃貸人が費用を負担する。

Ｂ：賃借人の住まい方，使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるものは，**【表１　建物価値の減少の考え方】**の②の「**故意・過失，善管注意義務違反等による損耗等**」を含むこともあり，もはや通常の使用により生ずる損耗とはいえない。

→　賃借人に原状回復義務が発生し，賃借人が負担すべき費用の検討が必要。

Ａ（＋Ｂ）：賃借人が通常の住まい方，使い方をしていても発生するものであるが，その後の手入れ等賃借人の管理が悪く，損耗が発生・拡大したと考えられるものは，損耗の拡大について，賃借人に善管注意義務違反等があると考えられる。

→　賃借人に原状回復義務が発生し，賃借人が負担すべき費用の検討が必要。

② 経過年数の考え方の導入

ア）建物の損耗等が特別損耗に該当し，賃借人に原状回復義務が発生する場合であっても，修繕等の費用の全額を賃借人が負担することにはならない。

それは，前述の最高裁平成 17 年 12 月 16 日判決の判示するとおり，経年変化や通常損耗については，賃貸借契約の性質上，「賃料」として支払っているところ，特別損耗には，当然，経年変化や通常損耗に該当する分が含まれているため，修繕等の費用の全額を賃借人が負担するとなると，結局，賃借人は，経年変化や通常損耗に該当する分について，賃料と原状回復費用とで二重に費用を負担することになってしまうからである。

イ）上記のような考え方から，「ガイドライン」では，「賃借人の負担については，建物や設備等の経過年数を考慮し，年数が多いほど負担割合を減少させることとするのが適当である」として，経過年数の考え方を導入している。

※1　裁判例としては，大阪高裁平成 21 年 6 月 12 日判決（判例時報 2055 号 72 頁，消費者法ニュース 81 号 220 頁，再改訂版ガイドライン[事例 34]）が，次のように判示している。

「　クロスのように経年劣化が比較的早く進む内部部材については，特別損耗の修復のためその貼替えを行うと，必然的に，経年劣化等の通常損耗も修復してしまう結果となり，通常損耗部分の修復費について，賃貸人が利得することになり，相当ではないから，経年劣化を考慮して，賃借人が負担すべき原状回復費の範囲を制限するのが相当である」（下線：筆者）

※2　令和 2 年 4 月 1 日に施行の改正民法（平成 29 年法律第 44 号）第 621 条では，賃借人が原状回復義務を負う損耗について，「賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）」（下線：筆者）と規定し，経過年数の考え方が明文化された。

なお，改正民法第 601 条以下の賃貸借に関する規定は，施行日（令和 2 年 4 月 1 日）前に締結された賃貸借契約には適用されない（平成 29 年法律第 44 号附則第 34 条参照）が，更新後の賃貸借契約については，合意更新の場合には適用され，法定更新（借地借家法第 26 条）の場合には適用されないと解されている（「一問一答　民法（債権関係）改正」筒井健夫・村松秀樹編著：商事法務 P384 参照）。

ウ）経過年数による減価割合について，「ガイドライン」では，「『法人税法』（昭和 40 年 3 月 31 日法律第 34 号）及び『法人税法施行令』（昭和 40 年 3 月 31 日政令第 97 号）における減価償却資産の考え方を採用するとともに，『減価償却資産の耐用年数等に関する省令』（昭和 40 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号）における経過年数による減価割合を参考にして」，償却年数経過後の残存価値は 1 円となるようにして賃借人の負担を決定するとしている。

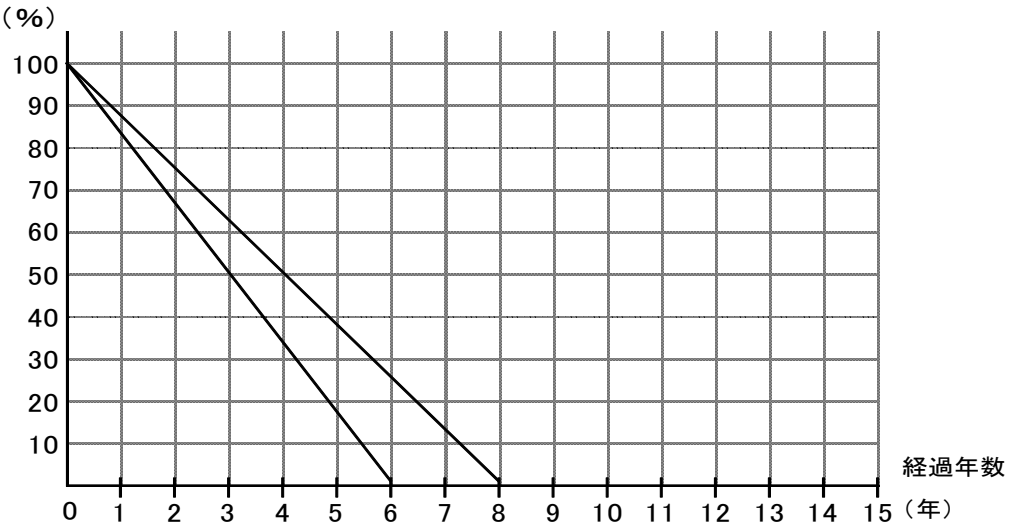
→　具体的には，耐用年数 6 年及び 8 年の設備等について定額法を用いた場合には，賃借人の負担割合は，**図３**（P12）のような直線になる。

※　残存価値を 1 円とした裁判例として，熊谷簡裁平成 29 年 7 月 24 日判決（平成 29 年（ハ）第 117 号：判例集未登載）

「　被告（筆者注：賃借人）の故意・過失又は善良なる管理者の注意義務違反により，本件建物の風呂のカランが設置してある壁に亀裂が入った事実が認められる。しかし，木造建物の耐用年数は 22 年であり，本件建物の風呂のカランが設置してある壁の耐用年数も同年数であると認められ，被告が退去した平成 28 年 8 月 31 日の時点では残存価値は 1 円になっていたものと認められる。」（下線：筆者）

【図３　設備等の経過年数と賃借人負担割合（耐用年数6年及び8年・定額法の場合）

賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）】



エ）なお，上記のような経過年数の考え方によると，経過年数を超えた設備等についての賃借人の負担は常に 1 円となりそうであるが，「ガイドライン」では，「経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても，賃借人は善良なる管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく，そのため，経過年数を超えた設備等であっても，修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることを賃借人は留意する必要がある。」とし，具体例として，「賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）など」を挙げている。

→　この点，裁判例では，同じ経過年数を超えた壁クロスであっても，張替費用の半額について賃借人の負担としたものがある一方で，残存価値をゼロとして賃借人の負担を否定したものもある。

※ 1　経過年数を超えた壁クロスについて，張替費用の半額について賃借人の負担とした裁判例として，東京地裁平成 28 年 12 月 20 日判決（WLJ）

「　1 階台所の壁クロスの張替えによって，控訴人（筆者注：賃借人）において善管注意義務を尽くしていた場合の 1 階台所の壁クロスの状態よりも良い状態になり得ることを考慮しても，上記費用（筆者注：1 万 7000 円）のうち 8500 円（税抜）を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当であ

るというべきである。控訴人は，ガイドラインによれば，壁クロスの耐用年数は6年であり，本件物件の明渡しの時点においてその価値は0円又は1円であるから，控訴人が負担すべき費用は，0円又は1円であると主張するが，ハウスクリーニングと同様に，仮に耐用年数を経過していたとしても，賃借人が善管注意義務を尽くしていれば，壁クロスの張替えを行うことが必須とは解されないから，控訴人の上記主張は採用できない。なお，ガイドラインによっても，『経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても，賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく，そのため，経過年数を超えた設備等であっても，修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得る』とされているところである。」（下線：筆者）

※ 2　経過年数を超えた壁クロスについて，残存価値をゼロとして張替費用の賃借人の負担を否定したものとした裁判例として，前橋簡裁平成31年2月4日判決（WLJ）

「　原告（筆者注：賃借人）が負担すべき原状回復費用の範囲・程度は，本件建物の各損耗及び汚損が，通常の使用に伴い生ずる損耗を超えるものか否か，その発生について，原告の過失・善管注意義務が認められるか否か，これを修繕した場合に賃貸人である被告（筆者注：賃貸人）が残存価値を超えた利益を得ることにならないか否かなどを勘案して決すべきである。（中略）

イ　クロス張替え工事

証拠及び弁論の全趣旨によれば，壁クロスには被告主張のたばこのヤニ，換気不足に基づくカビの発生等による著しい汚れがあり，これらは通常の使用によるものとは認められず，原告の善管注意義務違反によるものと認めるのが相当である。そうすると，この張替費用は一定の割合で原告が負担すべきものと解される。しかし，8年以上の居住による減価償却を考慮すると，クロスの残存価値はゼロというべきである。したがって，原告がクロスの総張替費用13万9200円を負担すべき理由はない。」（下線：筆者）

オ）設備等によって補修・交換の実施時期がまちまちであることから，「ガイドライン」では，経過年数を賃借人の入居年数で代替する方式を採用している。

カ）もっとも，「ガイドライン」では，全ての設備等について経過年数を考慮する，としているわけではない。

ａ）例えば，フローリングの部分補修については，「補修を部分的に行ったと

しても，将来的には全体的に張替えるのが一般的であり，部分補修がなされたからといって，フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではない（つぎはぎの状態になる)」として，経過年数を考慮する必要はないとしている。ただし，フローリング全体にわたっての毀損によるフローリングの全面補修の場合には,「経過年数を考慮するのが適当」としている。

なお，全面補修ではなく，部分補修について経過年数を考慮した裁判例もあるため，部分補修であるからといって常に経過年数が考慮されない，というわけではないと考えられる。

※　フローリングの部分補修について経過年数を考慮した裁判例として，さいたま地裁平成 25 年 9 月 27 日判決（平成 25 年（レ）第 59 号：判例集未登載）

「　被控訴人ら（筆者注：賃貸人ら）は，Xら（筆者注：賃借人と入居者）の退去後の見積書をもって，フローリングの張り替え費用は，1 ㎡当たり 1 万 5000 円であると主張するけれども，賃借人に課せられる原状回復義務は，前記のとおり，通常磨耗分を除き賃借人の入居時の状態に復させる義務に過ぎないことからすれば，Xらが本件建物に入居する前に行われた張り替え費用である 1 ㎡当たり 9000 円をもって，Xらが負担すべき原状回復費用と考えるべきである。そして，前記前提事実及び認定事実のとおり，Xらが入居する 5 か月前に，リビング及び洋室のフローリングを張り替えており，それからXらが本件建物を退去した平成 24 年 3 月 31 日まで, 約 2 年 10 か月経過していることからすれば, フローリングの減価割合は，本件建物自体の耐用年数が 27 年であることを考慮すると，10 %が相当である。(中略) 洋室のフローリングの張り替え費用は，9000 円に 3 ㎡（筆者注：洋室は 6.75 ㎡）を乗じ，減価分 10 %を控除した 2 万 4300 円である。」（下線：筆者）

b）襖紙や障子紙，畳表といったものについても,「ガイドライン」では,「消耗品としての性格が強く，毀損の軽重にかかわらず価値の減少が大きい」ことを理由として，経過年数を考慮しないとしている。

c）賃貸借契約期間が相当長期にわたる場合には，そもそも経過年数の考慮の問題ではなく，自然損耗や通常損耗に該当する可能性もある。

→　「ガイドライン」では,「Q＆A」の「Q 8」(P40）において,「賃貸借契約期間が長期に及び，その間に一度も賃貸人によって襖や障子の交換，畳表の張替えが行われていない場合には，通常使用でも相当の損耗が発生する」と回答している。

→　裁判例では，畳の破損や襖等の煙草による変色について，賃貸借契約期間が 18 年以上に及び，その間に一度も内装の補修，交換等が行われていないことを理由に自然損耗としたものがある。

※　賃貸借契約期間が 18 年以上であること等を理由に自然損耗とした裁判例として，川口簡裁平成 19 年 5 月 29 日判決（再改訂版ガイドライン[事例 26]）

「　（四）和室の畳が破損，汚損していたこと，（五）キッチン，和室，洋室等のコンセント，照明及び和室，洋室，浴室等のカーテンレール，和室の襖，洋室の扉は煙草の脂が付着して黄色に変色していたこと（中略）が認められる。しかしながら，原告（筆者注：賃借人）は本件建物を 18 年以上もの間賃借していたものであり，その間，一度も内装の補修，交換等は行われていない。従って，前記（四）及び（五）の事実があったとしても，それは時間の経過に伴って生じた自然の損耗，汚損というべきである。」（下線：筆者）

③　賃借人の負担対象範囲

ア）建物の損耗等が特別損耗に該当し，賃借人に原状回復義務が発生する場合であっても，賃借人が負担するのは，実際の補修費用のうち，最小限度の補修に必要な範囲に限られる。

→　「ガイドライン」では，「原状回復は，毀損部分の復旧であることから，可能な限り毀損部分に限定し，毀損部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とすることを基本とする」としている。

※　裁判例としては，大阪高裁平成 16 年 7 月 30 日判決（判例時報 1877 号 81 頁）が，次のように判示している。

「　清潔志向の高まりなどを考えると，床・壁・天井面仕上材の部分的な汚損であっても，実際に新たに居室を賃貸するについては，壁等の仕上材全体の張替えを行う必要があると考えられる。しかし，それは新たな賃貸のために生じるものであって，本来的には賃貸人が負担すべきものであるから，そのための費用をそのまますべて賃借人に負担させることは許されない。賃借人の負担とするのは，実際の補修費用のうち，最小限度の補修に必要な範囲に限るべきである。」（下線：筆者）

イ）問題となるのは，例えば，壁クロスにおいて，毀損部分だけの補修工事を行うと，毀損していない元のクロスと色や模様が異なってしまうことが生じ得るが，そのような補修工事施工箇所と補修していない元の箇所との間にギ

ャップがあるケースである。

→　「ガイドライン」では，壁等のクロスにおいて，部屋全体のクロスの色・模様を一致させるのはグレードアップに相当する部分が含まれるが，他方で，張替部分が明確に判別できるような状態では原状回復義務を十分果たしたとはいえないとして，「毀損箇所を含む一面分の張替費用を，毀損等を発生させた賃借人の負担とすることが妥当」と考えている。

→　なお，裁判例では，クロスの補修工事を 1 ㎡単位で算出しているもの，一面単位で算出しているもの，1 枚単位で算出しているものなど，様々である。

※1　クロスの補修工事を1㎡単位で算出している裁判例

・神戸地裁平成 14 年 6 月 14 日判決（裁判所 Web，再改訂版ガイドライン[事例 16]）

「　洋室の壁に青色及び赤色の落書き並びに茶色のシミが認められるが，それら落書き等は1平方メートル四方内にとどまるものと認められる。そうすると，控訴人（筆者注：賃借人）が修繕費を負担すべき範囲は1平方メートル分と認めるべき」（下線：筆者）

・前掲大阪高裁平成 16 年 7 月 30 日判決

「　壁クロスは，A面の一部に汚れがあり，B面に破れ1箇所があるので張り替えるというものであるが，汚れは，経過年数からすると日常使用による汚れを超えないものと判断する。破れについては，最低単位の 1 ㎡× 1480 円を控訴人（筆者注：賃借人）が負担すべきである。」（下線：筆者）

※2　クロスの補修工事を一面単位で算出している裁判例

・伊丹簡裁平成 17 年 2 月 23 日判決（兵庫県弁護士会）

「　天井クロス又は壁クロスに原告（筆者注：賃借人）の責に帰すべき事由による損耗があった場合，その損耗箇所を含む天井クロス又は壁クロス 1 面分の貼替費用を，その損耗を発生させた賃借人である原告の負担とするのが公平である」（下線：筆者）

・東京地裁平成 22 年 11 月 12 日判決（WLJ）

「　居室壁の左右両側にそれぞれ 1 箇所（数 cm 四方）ずつクロスの破れたところがあり，同毀損が原告（筆者注：賃借人）の過失によるものであって，その補修のためにクロスの張替えが必要であることについては，当事者間に争いがない。原告は，張替えの範囲は 2.1 ㎡で足りると主張しているが，クロスの張替えは一面単位で行われるものであり，クロス一面の巾は通常 1 m

であり，本件居室の高さが 2.4 ｍであることから，張替えを要する面積は，4.8 ㎡（(1 ｍ× 2.4 ｍ）× 2）となる。」（下線：筆者）

※ 3　クロスの補修工事を 1 枚単位で算出している裁判例

・東京簡裁平成 21 年 8 月 7 日判決（裁判所 Web）

「　クロス（原告（筆者注：賃借人）入居時に貼り替えられていると認められる）には 3 箇所の汚れ，傷が認められ，これらの汚れ，傷は原告の故意・過失により生じたものと推認するのが相当である。しかし，その対象範囲は，横約 0.9 メートル，縦約 2.3 メートル程度が 1 枚単位となるクロス材の 2 枚分（0.9 × 2.3 × 2 ＝ 4.14 ㎡）で足りる範囲と認められる。そうすると，クロス貼替費用は 5651 円（¥1,300 × 4.14 ㎡× 1.05 ＝¥5,651）となり，これを原告負担とするのが相当であるから，被告（筆者注：賃貸人）の主張はこの限度で認められる。」（下線：筆者）

(4)　特約がない場合には，

※　ア　通常使用に基づく自然損耗，経過年数による**通常損耗**　→　責任なし

　　イ　賃借人に故意・過失がある場合の**特別損耗**　→　責任あり

※　ガイドラインの別表１の損耗・毀損の事例区分一覧表を参考に

→　通常損耗と特別損耗の振り分けをする（一般的な例示と記載）

・　床について　キャスター付きの椅子によるキズ

・　壁・天井　　タバコ等のヤニ・臭い　天井に直接付けた照明器具跡

・　建具　　ペットによる柱等のキズ

※　特別損耗がある場合の賃借人の責任について

⇒　別表３は，賃借人の負担単位について，

①　賃借人毀損部分に関連する補修範囲の単位

②　責任を負うべき補修範囲についての経過年数の考慮

● 他方で，特約がある場合について

⇒　厳密には，３つの次元に分けた検討が必要である。

※　例えば，条項の客観解釈で原状回復特約と認められない場面で，請求金額の暴利性など検討する必要はない

※　特約がある場合には，

①　合意の合理的意思解釈が問題となり，

②　合意の成立要件（明確な合意）が問題となり

③　合意成立の場合には，不当条項で無効とならないかが問題

→　消費者契約法９条，１０条や，民法９０条違反無効の可能性

第４　原状回復に関する事例・特約の具体的検討

１　別紙ガイドラインの利用法の事例

２　クリーニング特約について

３　個別事例について

事例　平成１３年２月にペット可物件に入居して敷金を２５万円支払い，平成２１年７月末に退去した。退去の際，賃貸人からは８５万円の見積書に基づく請求がされた。

なお，契約書等については，特約条項として『本物件退去時，ペットによる壁や床等の異臭，変色，破損汚損等が認められた場合は賃借人が費用負担する』という規定と，『退去時，室内クリーニング代・消毒代・クロス張替代・畳表替え・残置ゴミ処分代等は借主負担』という規定があった。

１　上記事例で民法上の原状回復義務を超える原状回復特約は存在するか？

※　合理的意思解釈の可能性と合意の成立について

※　東京地裁平成２３年２月２３日判決

「クロス張り替え費用及び畳表替え費用については，２項及び８項を併せると，被告がペットを飼うことで生じさせた特別損耗につき補修費用を負担する趣旨であると解され，被告が補修費用を負担する範囲に通常損耗を含む趣旨であることが被告にとって一義的に明白であるということができず，原告側がこの点を口頭により説明し，被告がその旨を明確に認識したことについては主張及び立証がない」と合意を否定。（※減価償却認めた）

２　特別損耗に基づく損害は経過年数に応じてどう評価されるか？

→　上記判決では入居期間８年を考慮して，１０％の価値と判断された結果，賃貸人の請求棄却となっている。

以　上

「ガイドライン」の利用法

1　相談の現場で「ガイドライン」をどのように利用するか、具体的な【事例】をもとに考えてみよう。

2　【事例】

（1）賃借人X、賃貸人Y

（2）賃貸建物：平成24年4月20日新築の木造2階建

（3）賃貸借期間（入居期間）：令和2年4月21日～令和6年4月20日（4年間）

（4）補修工事の内容及び金額

注）工事単価については、あくまで【事例】検討のために設定したもので、実際の単価とは全く関係がありません。

① 和室の畳表替え（6枚）：24,000円（単価4,000円／枚）

※　2畳分について日照による日焼けがある

② リビングの壁クロス張替え（4面32㎡）：32,000円（単価1,000円／㎡）

※　賃借人Xが入居する際に新品に張替え済み

※　一面（12㎡）のみ賃借人Xによる落書きがある

③ リビングの床フローリング張替え（全体11㎡）：220,000円（単価20,000円／㎡）

※　賃貸人Yが新築時に施工したままの状態で賃借人Xに賃貸した

※　賃借人Xによる通常の使用では生じないキズや凹みが床全体に存在する

④ ルームクリーニング（全室）：40,000円

※　賃借人Xがゴミの撤去や掃き掃除、拭き掃除、水回りや換気扇、レンジ回りの汚れの除去などを実施

⑤ 合計316,000円

3　【事例】において、賃借人の具体的な原状回復費用がいくらになるか、検討する。

（1）①和室の畳表替えについて

ア）「**別表１　損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表**」の「**床（畳、フローリング、カーペットなど）**」（P17）を見ると、「**●畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）**」については「**日照は通常の生活で避けられないもの**」として「**A**」に区分されている。

→　「日照による日焼け」については、賃借人Xに原状回復義務はなく、賃貸人Yが和室の畳表替え費用を負担すべきと考えられる。

（2）②リビングの壁クロス張替えについて

ア）まず、「**別表１ 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表**」の「**壁、天井（クロスなど）**」（P18～19）を見ると、「**●落書き等の故意による毀損**」は「**B**」に区分されている。

→ 「落書き」については、賃借人Xに原状回復義務があると考えられる。

イ）次に、「**別表２ 賃借人の原状回復義務等負担一覧表**」の「**壁、天井（クロスなど）**」（P23）を見ると、「**賃借人の負担単位等」は「壁（クロス）：㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損させた箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。**」とされている。

→ 賃借人Xは、リビングの壁クロス一面（12 ㎡）の張替え費用を負担してもやむをえない。

ウ）最後に経過年数を考慮することになるが、同じ「**別表２ 賃借人の原状回復義務等負担一覧表**」の「**壁、天井（クロスなど）**」では、「**経過年数の考慮等**」として「**6 年で残存価値 1 円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。**」とされている。

→ 賃借人Xの入居年数は4年であるため、負担割合は、1－（4／6 年）＝1／3 となる。

エ）したがって、リビングの壁クロスに関する賃借人Xの具体的な原状回復費用は、以下のとおりになると考えられる。

→ 1,000 円／㎡×一面（12 ㎡）×1／3＝<u>4,000 円</u>

（3）③リビングの床フローリング張替えについて

ア）まず、「**別表１ 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表**」の「**床（畳、フローリング、カーペットなど）**」（P17）を見ると、「**●落書き等の故意による毀損**」は「**B**」とされている。

→ 通常の使用では生じないキズや凹みについては、賃借人Xに原状回復義務があると考えられる。

イ）次に、「**別表２ 賃借人の原状回復義務等負担一覧表**」の「**床（畳、フローリング、カーペットなど）**」（P22）を見ると、「**賃借人の負担単位等」は「フローリング：原則㎡単位　毀損部分が複数箇所にわたる場合は当該居室全体**」とされている。

→　賃借人Xは、リビングの床フローリング全体（11 ㎡）の張替え費用を負担することになる。

ウ）最後に経過年数を考慮することになるが、同じ「**別表２　賃借人の原状回復義務等負担一覧表**」の「**（フローリング）**」では、「**経過年数の考慮等**」として「**経過年数は考慮しない。ただし、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング床全体を張り替えた場合は、当該建物の耐用年数（参考資料の資料８参照）で残存価値１円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。**」とされている。

エ）そして、「**参考資料の資料８**（筆者注：今回の資料では「**資料６**」）」の「**減価償却資産の耐用年数に関する省令（抄）**」（P129）では、「木造・合成樹脂造のもの」で「店舗用・住宅用のもの」の耐用年数は「22」年とされている。

→　床フローリングは、新築時に施工されたままであり、賃借人Xが退去した平成 30 年 4 月 20 日の時点で 12 年が経過しているため、負担割合は、1－（12／22 年）＝10／22 となる。

オ）したがって、リビングの床フローリングに関する賃借人Xの具体的な原状回復費用は、以下のとおりと考えられる。

→　20,000 円／㎡×全体（11 ㎡）×10／22＝100,000 円

（4）④ルームクリーニンについて

ア）「**別表１　損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表**」の「**設備、その他（鍵など）**」（P21）を見ると、「**●全体のハウスクリーニング（専門業者による）**」については「**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確保のためのもの**」として「**Ａ（＋Ｇ）**」に区分されている。

→　賃借人Xは、「**通常の清掃**」をしているため、「特約」がないか、または、「特約」あっても有効とは認められない場合には、賃借人Xに原状回復義務はなく、賃貸人Yがルームクリーニング費用を負担すべきと考えられる。

（5）以上により、賃借人Xの具体的な原状回復費用の負担額は、104,000 円と考えられる。

＜参考＞　クリーニング特約について

1　賃貸借契約書には、原状回復特約としてクリーニング特約が定められていることが多い。

→　原状回復特約とは、端的に言えば、民法上の義務を超える責任を賃借人に課す合意のこと。

2　原状回復特約の有効性を考える際には、次の３つの次元から検討すべき。

（1）特約の客観的解釈（合理的意思解釈）から、民法上の義務を超える責任を賃借人に課したものといえるか？（「合意の存在」の次元）

→　民法上の義務を超えていない場合には、そもそも特約としての意味を失うため、民法やガイドライン等にしたがって原状回復義務の内容を判断する。

（2）特約について、賃借人が合意したといえるか？（「合意の成立」の次元）

→　最高裁平成 17 年 12 月 16 日判決の趣旨に鑑み、特約が明確に合意されているといえない場合には、合意の成立が否定される。

（3）合意をした特約が、内容的に有効か？（「合意の有効性」の次元）

→　特約の内容が、消費者契約法第 9 条 1 項 1 号や同法第 10 条の規定の趣旨に反する場合には、有効性が否定される。

3　クリーニング特約に関する裁判例

（1）「合意の存在」の次元（に親和的）

①　東京地裁平成 23 年 1 月 20 日判決（WLJ）

（特約）原状回復の範囲に専門業者によるハウスクリーニングを含む

（判旨）「　特約は、専門業者によるハウスクリーニング費用の全額を当然に賃借人に請求できる旨を定めたものと解するのは相当でなく、賃借人が明渡しに際して行うべき本件建物の清掃が不十分な場合に、それを補う限度での専門業者によるハウスクリーニング費用を賃借人が負担すべきものを定めた規定と解すべき」

（2）「合意の成立」の次元

②　東京地裁平成 21 年 9 月 18 日判決（WLJ、再改訂版ガイドライン[事例 36]）

（特約）賃借人がハウスクリーニング費用 2 万 6250 円を負担する

（判旨）「　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（筆者注：賃貸人）が専門業者による清掃を実施し、被控訴人（筆者注：賃借人）

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」

③　東京地裁平成 26 年 7 月 30 日判決（WLJ）

(特約) 退去時のルームクリーニング費用は借主の負担とする

(判旨)「　賃借人が負担すべきクリーニング費用の範囲についての具体的な定めはないから、当事者間に原状回復義務の履行として必要な限度を超えるクリーニングの費用を賃借人に負担させる旨の合意が当事者間に成立したと認めることはできない」

（3）「合意の有効性」の次元

④　東京地裁平成 26 年 12 月 17 日判決（WLJ）

(特約) 退去時のハウスクリーニング費用 8 万円は賃借人負担とする

(判旨)「　8 万円という金額が、本件賃貸借契約の経過年数や本件建物の場所、専有面積等に照らし、本件建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される金額やハウスクリーニング費用の相場に比して著しく高額であるとまで認めることはできないことから、本件特約が公序良俗に反し、又は信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとはいえない」

⑤　大宮簡裁平成 30 年 11 月 6 日判決（平成 28 年（ハ）第 1803 号：判例集未搭載）

(特約) 退去時のルームクリーニングの費用を借主の負担とする

(判旨)「　いわゆるルームクリーニング特約は、賃借人に原状回復義務のない通常損耗分について負担させる特約であるところ、本件契約における上記特約にはその旨並びにクリーニングの具体的内容及び金額が記載されていないことから、上記特約は、消費者の義務を加重する条項であって消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法 10 条により無効である」