

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

—再改訂版Q & A 及び判例動向から—

弁護士法人 第一法律事務所

弁護士 福田 正 氏

平成26年6月5日

大阪第一ホテルにて

《要約》

■原状回復問題のこれまでの経過

- 原状回復を巡るトラブルは昔から数多くあった。建設省はトラブル防止のため平成10年にガイドラインを策定。
- 平成13年、「消費者契約法」施行される。以後、原状回復費用に関する訴訟が増加。
- 平成16年、国交省はガイドラインを改訂。その間、下級審で原状回復費用を賃借人に負担させる特約につき「有効」、「無効」の判断が分かれる。
- 平成23年3月と7月に最高裁判決が言い渡される。敷引特約と更新料特約は（一定要件を満たした上で）共に有効とした。
- 平成23年、国交省がガイドラインを再改訂。

■原状回復義務の基本的な考え方

- 賃貸住宅の原状回復義務は、民法の「原状に復して」との規定に基づく。
- 「原状に復する」の意味＝ガイドラインに一定の解釈指針が示されている。
- 建物価値は「経年変化」、「通常損耗」、「故意・過失等の善管注意義務違反等」によって減少する。
- このうち「経年変化」、「通常損耗」による価値の減少は賃料に織り込み済みである。それ以外の「故意・過失等の善管注意義務違反等」によって生じた汚損損耗を元に戻すことが、原状回復義務の対象となる。

■原状回復特約は有効か？

- 原状回復特約とは、本来対象ではない「経年変化」や「通常損耗」をも原状回復義務の対象とすることを約した特約である。
- 原状回復特約が有効であるためには厳格な要件をクリアする必要がある。
- ガイドラインは3つの要件を定めている。①特約の必要性があり、暴力的でないなど客観的、合理的理由が存在すること②賃借人が、通常の原状回復義務を超えて修繕義務を負うことを認識していること③賃借人が、その義務を負うことについて、明確に意思表示していること。
- 最高裁も平成17年12月判決で、原状回復特約について「その特約が、両者で明確に合意されていることが必要」としている。
- 最高裁が示した基準によって特約の成立が認められても、消費者契約法10条との兼ね合いで、有効、無効の判断は分かれる。
- 21年1月、東京地裁は通常損耗特約を無効とした。
- 21年5月、9月の東京地裁は、ハウスクリーニング費用負担特約を有効と判断した。

■敷引き特約

- 平成23年、最高裁は「敷引の額が、高額に過ぎなければ有効」と判断した。
- 「敷引き特約は、賃借人の義務を加重するものである。」が、「差し引かれることを賃借人は明確に認識し、かつ負担につき明確に合意していれば、二重負担には当たらない。」とした。
- 敷引き特約を有効と判断したケース。①最高裁平成23年3月、敷引率52.5%、賃料倍率2.2倍。②最高裁23年7月、敷引率60%、賃料倍率3.5倍。③平成24年東京地裁、敷引率14%、賃料倍率2倍。④平成21年横浜地裁、敷引率50%、賃料倍率1倍。
- 敷引き特約を無効としたケース。①平成21年大阪高裁（最高裁判例の原審）、敷引率60%、賃料倍率3.5倍。②平成19年京都地裁、敷引率85%、賃料倍率4.1倍。③

平成 21 年京都地裁、敷引率 85%、賃料倍率 5.2 倍。④平成 23 年西宮簡裁、敷引率 80%、賃料倍率 4.3 倍。⑤平成 24 年 8 月神戸地裁、敷引率 62.5%、賃料倍率 6.25 倍。

- 一時金等の要素はあるが、敷引率 60%、賃料対比 4 倍を超えると無効とされている。
- 敷引率 50%、賃料対比 3 倍までなら OK と思われるが、個別事例でリスク判断を。

■ 敷金返還請求

- 敷金とは「賃貸人が取得する債権担保として、賃借人が賃貸人に預ける金員」のこと。
- 敷金返還請求権は、目的物の引き渡し完了後に発生する。しかも、賃貸人への未払い賃料などの債権を控除してなお残額がある場合に発生する。
- 賃貸人が変更となった場合＝敷金の返還義務は新賃貸人に承継される。
- 賃借人が変更となった場合＝当然には新借主に敷金返還請求権は移転しない。新旧の賃借人間での譲渡契約などの事情があれば、新賃借人に移転する。
- 担保競売で賃貸人が変わった場合＝担保権設定登記前であるか後であるかで異なる。担保権設定後に借りた場合は買受人に対し敷金返還を主張できない。担保権設定前であれば敷金返還を主張できる。

■ 少額訴訟制度

- 訴訟目的が 60 万円以下の金銭請求である場合は、少額訴訟制度が使える。
- この制度は、①簡裁での審理②審理、判決は 1 回ですべて終了③分割や支払い猶予などの判決が言い渡せる④上級審への控訴は認められない。ただし判決をした簡易裁判所に対する異議申立ては可能。

《本文》

1. 原状回復問題～これまでの経過

原状回復問題について、これまでどのような経過があったかを最初に確認しておきます。

原状回復を巡る争いはずっと昔からありました。数もかなり多くあるということで、平成 10 年に、当該トラブルを巡る処理に係わる一つの基準として、これは法律ではないので拘束力はありませんが、「解決のための指針」という形で、当時の建設省がガイドラインを作りました。

当時は大きな金額の敷引きや借主に不利な特約は、“納得できない。おかしい。”と思いつつも、裁判を提起するという動きは多くはありませんでした。しかし、平成 13 年に「消費者契約法」が施行されてから状況は変わり始めました。

「消費者契約法」は、事業者と消費者との間の契約に適用される法律ですから、当然住宅における賃貸借契約も、この法律の適用対象になります。それまで“特約は無効”という主張は「権利の濫用」、「信義則違反」という民法の一般条項で判断されてきたのですが、消費者契約法 10 条に特約の無効に関する規定が定められましたので、消費者契約法施行後は、この規定に基づいて訴訟が提起されるようになりました。この法律の誕生が訴訟を増加させるきっかけになったと思います。

このような訴訟の増加を受けて、国交省は平成 16 年に「ガイドライン」を改訂しました。中身は裁判例の事例を充実させただけで、説いている内容は基本的に変わっていません。

なお、平成 19 年に「消費者契約法」の一部が改正されました。一定の要件を満たせば「適格消費者団体」に認定されるのですが、この適格消費者団体が差止請求を求めることができる規定が追加されました。結果、それらの団体により定額補修分担金条項や敷引特約の使用に関する差止訴訟が、相次いで提起されるようになりました。

そういう訴訟が提起される中で、敷引や更新料について下級審の判断がいくつも出ました。“有効”とする裁判例もありますし、“無効”するものもあります。当時は無効とする方が多かったかもしれません。

このように下級審の判決が錯綜する中で、最高裁はどう判断するのが注目されていたのですが、平成 23 年 3 月と 7 月に相次いで「敷引特約」と「更新料特約」について、最高裁は、一定の要件を付けていますが、“消費者契約法には反しない。有効。”との判断を下しました。

この最高裁の判決が出たことで、この問題については収束というか、その方向性は見えてきたかと思えます。

そして、同じ 23 年 8 月に「ガイドライン」の再改訂版が出ました。これは 16 年の改訂以後もトラブルが減らなかったことによります。国民生活センターの集計によれば、

近年はむしろ増加傾向に変わってきています。

なお、平成 23 年 12 月に「消費者裁判手続特例法」が成立しています。平成 28 年 2 月までに施行される予定です。

この法律は、クラスアクション法と言われるものです。普通は、訴えを提起した原告と被告との間だけに判決の効力が及ぶのですが、この消費者裁判手続特例法は、適格消費者団体が提訴すると、同じようなトラブルを抱えている消費者全員にも、その判決の効力が及ぶようにするものです。

つまり、同じような被害にあっている消費者はたくさんいるのですが、今までは、各々がそれぞれ訴訟リスクを負って、訴えを起こさなければならなかった。それが、この制度を使えば“右代表”という形での訴訟が可能になるのです。適格消費者団体が道を付けて、被害者全体を救済しようというものです。

なお、基本的には、この法律は金融取引をめぐる消費者被害が念頭に置かれていますので、この制度が賃貸住宅関係訴訟にどのくらい利用されるかは、今は何とも言いようがありません。しかし、そういう訴訟も今後は可能になるのです。

2. 原状回復義務に関する基本的考え方

①原状回復義務は民法に定められている

以上のような経緯をたどって、賃貸住宅のトラブルに関する論点、議論はある程度深まってきました。では、原状回復の問題はどこにあるのでしょうか。

賃貸住宅における原状回復義務については、民法 616 条と 598 条に「借主は借入物を原状に復してこれに附属せしめたる物を収去することを得」と規定されています。これは“できる”と書いてありますが、法解釈としては“できる”だけではなく“しなければならない”という義務として理解されています。

民法には「原状に復して」と書いてありますが、では“原状に復して”とは一体どういう状態を意味するのか、具体的には何も書かれていません。解釈に委ねられています。

この原状回復が“借りた時の状態に戻すことなのかどうか”については、ガイドラインが一定の解釈指針を示しています。判例、学説等もそれと全く同じ考えです。

②建物価値はどのようなことで減少するか

ガイドラインは、賃貸住宅の建物価値の減少の原因としては、次の 3 種類が考えられとしています。1 つ目は「経年変化」です。つまり自然に痛んでいく部分です。これは建物に限ったことではありません。それを使うか使わないかに関係なく、物は時間とともに価値が減少していくのです。

2 つ目は「通常損耗」部分です。契約に従った使用方法もしくは社会通念上常識的な使い方で物を使ったとしても、そのことによって価値は減っていきます。

3つ目は「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」による価値の減少です。例えば、襖を蹴とばしたために穴が開いた。これは故意による価値の減少にあたります。過失としては、たばこが畳に落ちて焦げたような場合が該当します。その他、建物を借りている者として当然尽くすべき注意を怠ったため、価値の減少を招いた場合です。これを「善管注意義務違反」といいます。善良なる管理者の注意をもって使用しなければならないのに、その注意義務を怠ったために価値を減少させたケースです。

③経年変化、通常損耗による価値の減少

経年変化、通常損耗というのは普通の使い方をして、時の経過とともに価値が減少することですが、ではその価値の減少を一義的に定義できるのかということ、それは不可能です。この点について「ガイドライン」は、壁紙、床、天井等のそれぞれの部位別ごとに、かなり詳しい説明を行っています。“壁紙の場合はこうです。天井はこうです。”というように、個々のものに即して損耗毀損の事例区分一覧表を付けて説明しています。

ところで、建物の賃貸借契約というのは、その建物を使用させて対価を受け取る契約ですから、使用によって痛むのは当然織り込み済みです。ですから、経年変化、通常損耗による価値の減少は、賃貸借契約の性質上、当然賃料でカバーされるべき部分だと考えられます。

では、原状回復というのは、一体どの部分のことを言うのでしょうか。当然に織り込まれている経年変化・通常損耗以外の部分を元に戻すということです。つまり、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って生じた汚損損耗などを元に戻すことが、原状回復義務の対象となります。通常損耗・経年変化による部分は、原状回復義務の対象とはなりません。

④善管注意義務違反とは

原状回復の対象となる善管注意義務違反とはどのようなことをいうのでしょうか。

賃借人の善管注意義務に関しては、民法400条が「債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者はその引渡しをするまで善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。」と定めています。

住宅というのは特定物ですので、このことを賃貸住宅にあてはめて言えば、“建物の賃借人は、建物を明け渡すまでは善良な管理者の注意をもって建物を使用する義務を負う。”ということになります。

では“善良なる管理者の注意をもって”とはどういうことかということ、社会通念上常識的に建物の借主に要求される程度の注意義務のことを指します。普通の借主なら当然払うであろう注意義務が「善管注意義務」です。

ですから、ごく普通の借主なら、そういう注意を払って建物を使用するのに、その注意すら怠って、建物を壊したとなれば、それは賃貸借契約に基づく債務不履行となって、賃借人は損害賠償責任を負うのです。

善管注意義務違反とはどのようなものか、「トラブルとガイドライン」に記載されている具体例を、いくつかご紹介します。

例えば、そこに住んでいる人が普通やるべき掃除をしなかったために、明渡し時に特別の掃除をしなければ取れないようなカビや汚れを生じさせた場合です。

また、飲み物をこぼした、あるいは結露を生じさせた場合です。飲み物をこぼすなどいうのも無理ですし、結露を生じさせるなど言うのも無理ですが、通常は飲み物をこぼしたら拭くでしょう、結露があったら拭くのが普通です。それをせずに放置したため、シミが取れなくなった、あるいは結露のために壁紙が汚れてしまった。そういう場合です。

風呂場の水道が壊れて水漏れがおきた。普通の賃借人であれば「水道が壊れて水漏れがしている。直して欲しい。」となるのですが、それをせずに放置した結果、階下にまで水漏れが及んで傷んだという場合も、賃借人の善管注意義務違反があったとされます。

3. 原状回復義務に関する特約は有効か？

①修繕義務特約に関する裁判では

以上お話したように、原状回復の定義は故意過失、善管注意義務違反による損耗の回復ということになりますが、契約の実務では、経年変化や通常損耗といった部分についても原状回復義務を課す特約が設けられるケースがあります。その特約が有効なのか、無効なのか。賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブルは、この点を巡って起こっているのですが、この特約の有効性について、ガイドラインや判例はどう考えているのでしょうか。

一般的に言う「原状回復義務」とは、故意過失、善管注意義務違反により生じさせた損耗部分を元に戻すことで、通常損耗や経年変化による汚損はその対象にはなりません。

これに対して「原状回復特約」というのは、この本来対象とならない経年変化や通常損耗についても原状回復義務の対象とする特約です。

では、この特約とは一体どういうもののでしょうか。まず、修繕義務特約に関する昭和43年1月25日の最高裁と、平成2年10月19日の名古屋地裁の判決をご紹介します。

基本として、賃貸借契約における修繕義務はだれが負うかといえば、これは賃借人です。使える状態にして貸す義務がありますので、使えない状態が発生すれば、それを修繕しなければなりません、その修繕義務を賃借人に負わせることを内容とした特約に対して、上記の裁判例は、「本来修繕の義務を負う賃借人が、修繕義務は負いません。」ということを行ったに過ぎない、つまり「修繕することを賃借人に義務づけるところま

での意味は無い。」と判断したのです。単に貸主が修繕しなくてもいいということだけのことで、特約を結んだからといって、それでもって賃借人に修繕義務を課すことまでは認められないということです。

②原状回復特約が有効とされる要件は

このように、原状回復特約は、法律上もしくは社会通念上の賃借人の義務とは別に新たな義務を課するものです。つまり、そもそも法的に義務を負わないものまで義務を負わせることになるので、その特約が有効であるためには、かなり厳格な要件が必要となります。

ガイドラインは、この点について3つの要件を規定しています。

まず1つ目は、「そういう特約をおく必要性があり、かつ暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること」としています。

この客観的、合理的理由の例として、普通言われているのは“家賃を下げる”ということです。“通常の家賃は月10万円だが、月7万円にします。その代り、返してもらう時は、貸した時の状態にして下さい。”というような場合です。こういう内容であれば、客観的、合理的理由があるということになります。

なお、当初のガイドラインには「暴利的ではない」という表現はなかったのですが、平成23年の最高裁判決で「敷引き額が高額に過ぎる場合はだめだけれども、合理的云々」という表現があったので、それを受けて合理性の例として、「暴利的でない」という文言を入れたものです。

2つ目の要件は、その特約が入ることによって「賃借人が、通常の前状回復義務を超える修繕義務を負うことをはっきり認識している。」ことです。

3つ目は、「その義務を負うことについて明確に意思表示している。」ことです。

以上3つの要件が無ければ、特約の有効性は肯定されません。

③原状回復特約の成立～平成17年最高裁判例から

ガイドラインでは前記のように規定されていますが、平成17年12月16日の最高裁判決でも原状回復特約について判示されています。これは平成23年判決と違って、特約が有効か無効かということではなくて、原状回復特約が成立しているか成立していないかについて、判断したものです。

最高裁は、この判決の中で「通常損耗について原状回復特約を肯定するためには、少なくともその特約が貸主、借主間で明確に合意されていること」が必要だとしています。

そして、明確な合意があるとされるためにはどういふことが必要かと言うと、「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こと」としています。つまり、通常損耗については原状回復義務を負

わないのが原則ですので、通常損耗の内、修繕義務を負う場合があるのであれば、具体的に契約書に記載することが必要ということです。もしそのことが契約書に書かれていないのであれば、そのことにつき賃貸人が明確に説明しなければなりません。契約書に書くことが必ずしも絶対ではないが、もし書かないのであれば、そのことを明確に説明しなければならないのです。ただ説明したか否かは、後々揉めてから立証することは困難なので、契約書に書いておきましょうという話です。

そして、「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なければならない。」としています。要するに、“普通は負わない義務を負う。”ということが契約書に記載されてあって、そのことを理解した上で、その内容に合意して契約を締結したということが認められて、初めて、原状回復特約は成立したと判断されるというのが最高裁の考え方です。

従って、今申し上げた要件を満たさない場合は、特約が有効か無効かの前に、そもそもその特約は存在しないということになります。ということは、これらの要件を満たして特約があると判断されたとしても、その後この特約が有効か無効かという次のハードルが待っているということです。

特約の成立という面で、その要件をクリアするためにはどうすればいいのでしょうか。それは契約書に明確に書き、書いた契約書の内容につき単に読み聞かせるだけではなく、“通常は負わない通常損耗部分についても、ここは直してくださいね。”と、念入りに説明しておく必要があります。

この点に関し、ガイドラインは、原状回復工事の施工単価も説明しておくことを推奨しています。つまり賃借人に対して、どれ程の負担になるかが分かるように、施工単価までも明示しておくことが、合意の存在を支える一つのファクターになるとしています。

そこまで説明しておけば、賃借人は建物を明け渡すとき、原状回復費用が要ることを理解したことになります。そういう契約書に印鑑を押したのであれば、契約内容を了解したと判断できます。ですから、ガイドラインは、原状回復特約を付するときは、そういう単価表を添付するようにすればどうですかとアドバイスしているのです。

④消費者契約法 10 条違反か否か

次に、消費者契約法 10 条の問題があります。これが、前述の要件を満たして成立が認められた原状回復特約が、有効か無効かという問題です。

消費者契約法 10 条は「民法等の法律の任意規定の適用による場合に比べ、消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重する特約で、民法第 1 条 2 項（信義則の原則）に反して消費者の利益を一方的に害する特約は、無効である。」と規定しています。

つまり、法律と別の合意をする特約は有効ではあるが、法律に書いてある通りのものと比べて消費者の権利を制限したり、消費者の義務を加重するような特約で、消費者の

利益を一方的に害し、民法の信義則に違反する場合は無効であるということです。

ですから、前記最高裁が示した基準によって特約の成立が認められたとしても、消費者契約法 10 条との兼ね合いで、その特約が無効になったり有効になったりするということです。

賃貸住宅の原状回復特約をめぐる裁判例を概観しますと、平成 16 年あたりから消費者契約法 10 条違反での主張がなされ始め、そのほとんどにおいて消費者契約法 10 条違反に基づく無効の主張がなされています。

⑤原状回復特約に関する裁判例～ハウスクリーニング関係

次に、原状回復特約に関する裁判例をいくつかご紹介します。いずれも平成 17 年の最高裁判例以降になされた下級審での裁判例です。

1 つ目は、東京地裁平成 21 年 1 月 16 日の裁判例です。これは最高裁の平成 17 年の判例を引いた上で判断をしています。障子、網戸、襖の張り替え及びハウスクリーニングについて、賃借人の費用負担で実施する旨の原状回復特約に関するものです。

東京地裁は「障子、襖、網戸の張替は賃借人の費用負担であると書いてあるだけで、その記載からは経年変化、通常損耗までも補修する義務を負うと認識するのは難しい。」という理屈で、また「その費用として大体必要とされる額を示した単価表も無い状況からすれば、賃借人が本来義務ではないものまで義務付けられていることを了解し、合意したとまでは言えない。」としました。しかも「賃貸借期間は 8 ヶ月で、特段賃借人の債務不履行も無いことを考えると、賃借人に一方的に酷な結果となっており、信義則に反し賃借人の利益を一方的に害している。」として、通常損耗補修特約の成立を否定しています。

さらに、この裁判例では「仮に特約があるとしても、消費者契約法 10 条違反で、その特約は無効である。」と判示されています。

2 つ目は、平成 21 年 5 月 21 日の東京地裁の裁判例で、ハウスクリーニング費用を賃借人の負担とする特約に関するものです。

これも、前記最高裁判例を引いたうえで、「ハウスクリーニング費用を負担する特約は契約書に明記され」ていて、その内容も「明け渡す時は、専門業者のハウスクリーニング代を負担する旨が明らかで、これ以外の解釈はできない。」との理由で、ハウスクリーニング費用負担特約は有効であると判断しました。

3 つ目の東京地裁平成 21 年 9 月 18 日判決もハウスクリーニングに関するものです。

ハウスクリーニング費用を負担する「清掃費用負担特約」について、契約書には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）を賃借人が支払う旨の記載があり、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書にも、ハウスクリーニング代 2 万 5000 円（消費税別）を賃借人が払うということが「例外としての特約」というタイトル

付きで説明されていること、そして仲介業者も口頭でそのことを説明していたということから、「2万5000円（消費税別）の負担をして、専門業者の清掃を明け渡し時に行うことが明確になっていて、この特約について賃借人も了解したと認められる。」として、特約の成立を認めています。

さらに、消費者契約法10条との関係においては、退去時にハウスクリーニングをするということと負担すべき2万5000円という金額は明確に合意されていて、専門業者によるハウスクリーニング費用としては賃料の半額以下で相当な範囲内であり、別段高いというものではないので、賃借人の利益を一方的に害するとは言えないとし、消費者契約法10条違反ではないと判断しています。

結局、これらは、その内容の妥当性を問題としていると解されます。最高裁の考え方と同じだと思うのですが、暴利行為というか、何かそれで業者が儲けるといような特約は否定されますが、それが普通のハウスクリーニングで、大体これくらいかかるという金額での特約であれば、賃借人がその説明を受けていなければともかく、説明を受け、理解している限りは、それを無効とする必要はないというのが、裁判所の考え方かと思えます。

もう一つ原状回復の関係で、オフィスビルの賃貸借における原状回復について、賃貸人が指定する業者が原状回復工事を行うとの規定がよく見られます。

なぜそのような特約が設けられているのでしょうか。それはショッピングセンターやオフィスビルなどは、ビル全体、施設全体が1つのポリシーで管理されていることから、明け渡し時にテナントに好き勝手にやられると、全体としての運営が出来なくなるおそれがあります。そこで、原状回復工事は賃貸人指定業者に任せ、その費用を払って下さいという特約になっているのです。

これは今言ったようにビルや施設の特性がありますので、施工業者を指定することはそれなりに合理性があると考えられます。貸す側も借りる側も会社であるということを考え合わせると、この特約自体無効とまでは言えないかと思えます。

ただし、その指定業者の工事見積もりが高い場合がよく見受けられます。そのため、当該特約を理解して賃借しても、明け渡し時になって「これはいくらなんでも高い。うちの関係業者に見積りを取ると、これ位で出来る。」というようなことから、この特約をめぐる争いが生じる可能性があります。

これについても、一般的に当該特約は有効だと言うものの、そこでの見積り額が暴利行為というか、社会通念に照らして高すぎる場合、原状回復というよりは、ある種グレードアップ費用まで入っているとすれば、当然その特約の有効性は争われます。ですから、オフィスビルの原状回復も、価格の妥当性というか、暴利性の問題が生じてくれば、無効との判断がなされることもありえます。

4. 敷引き特約

①「敷引き」は有効

その次に敷引き特約について見ておきます。

敷引き問題については、平成 23 年に最高裁の判決が相次いで出ましたので、これで一応の結論は出たかと思っています。

最高裁は「高額に過ぎるなら無効」としていますので、“高額に過ぎるとまでは言えないなら有効”と考えていいかと思います。ではその高額に過ぎる場合とは一体どういう場合なのでしょう。この点に関する判断基準が今後の関心事かと思います。

その話に入る前に、敷引特約のこれまでの経過を振り返ってみます。

まず、敷引特約については、平成 10 年 9 月 3 日の最高裁判例があります。この裁判は特約の有効性について判断しているということではなく、災害で家屋が消滅した場合にまで敷引特約で敷金を控除するのは妥当かどうか争点になった事案です。

最高裁は「特段の事情がない限り、敷引特約を適用することはできない。」と判断しました。すなわち、敷引特約自体を無効とはしていませんが、それを本件で適用することは認められないとしたのです。ですから、この判決では特約の有効が前提になっていると言えます。

ただし、この最高裁判決は平成 10 年の判決で、消費者契約法が施行される以前のものです。

では、消費者契約法に基づいて敷引特約が有効か無効かということですが、これについては各地の地方裁判所、高等裁判所で争われてきた時代を経て、平成 23 年に最高裁が「無効とは言えない。」という判決を相次いで言渡しました。

② 2つの最高裁判例

まず、平成 23 年 3 月 24 日の判例をご紹介します。

この判例が敷引特約をどう理解しているかという点、「その趣旨について別異に解すべき合意等がない限り、通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含むというべきであるから、任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重するものである。」としています。

その上で、「敷引特約及び敷引金額が契約書に明示されている場合には、賃借人は賃料以外に敷引金が明け渡すときに差し引かれることを明確に認識して契約しているのだから、賃借人の負担については明確に合意されている。」とし、そういう「敷引特約が認識の上で合意されている場合、通常損耗の補修費用が含まれないものとして賃料額が合意されていると見るのが相当である。」としました。通常、通常損耗は家賃に織り込み済みとの理解があるので、敷引特約があるということは「家賃には通常損耗の補修費用が含まれていないと理解できる。」というのが裁判所の考え方です。従って「補修費用の

二重負担には当たらない。」としました。

さらに、「補修費用に充てるために賃貸人が取得する金員を具体的な一定額とすることは、通常損耗の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえない。」とも言っています。

要するに、明け渡し時にいろんな紛争が起こるでしょう。だから最初に額を決めておいて、それ以上増えることも無いしそれ以上減ることも無いとしておけば、紛争の未然防止になるでしょうという考え方です。従って「敷引特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるとは直ちに言えない。」としました。

敷引の性格を見れば、一方的に賃借人に不利とまでは言えないとしたのが、2番目の判断です。

3つ目に、「賃借人は、通常損耗等の補修費用の額については十分な情報を有していないうえ、賃貸人との交渉によって敷引特約を排除することも困難であるから、敷引金の額が敷引特約の趣旨から見て高額に過ぎる場合には、情報の質及び量、交渉力の格差を背景に賃借人が一方的に不利益な負担を余儀なくされたとみるべき場合が多い。」とも言っています。

これは何を言っているのかというと、消費者契約法との関係で、訴訟で主張される1つのポイントとして、消費者と業者との間には当然ながら知識とか情報の差があり、交渉力にも差が出るのが普通であるので、その点も問題としてとらえて消費者を保護しようという論調があります。そこで、その点に触れて「敷引の額が、敷引特約の主旨から見て高額に過ぎる場合は、賃借人と賃貸人の間に情報量の差、交渉力の差があったからではないか。」という見方を示したのです。

では、結局のところ敷引特約は有効なのか無効なのかということですが、最高裁は「通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額を総合的に考慮して、敷引される額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、特段の事情が無い限り、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効と解するのが相当である。」という結論を導いています。

「特段の事情が無い限り」というのは、例えば敷引額は高いが家賃は安いといった場合です。この部屋の大きさなら月10万円が普通だが、当方は5万円だというような事情があれば、敷引額が若干高額に過ぎてもそれはいたしかたない。そういった事情が無い限り、“高額にすぎる場合は無効”との判断です。

では、個別具体的事案である本件に関してこの点をどう判断したのでしょうか。このケースでは経過年数に応じて敷引額が18万円から34万円まで段階的に決められていましたが、「敷引金の額が、契約の経過年数、建物の場所、専有面積等の具体的な賃借物の性格から見て、通常損耗の補修費用として想定される額を大きく超えるとまでは言えな

い。」とし、「敷引金額が賃料の2倍弱ないし3.5倍強にとどまっていることに加え、賃借人は更新料(賃料1ヶ月分)以外に礼金等の一時金を支払う義務を負っていない。」という事情から見て、「無効とまでは言えない。」という判断を下しています。

もう一つの平成23年7月12日の最高裁判決も、ほぼ同じような判断ですが、さらに契約自由的な立場から「有効」としています。どちらにしても「敷引金の額が高額に過ぎない限りは有効」との結論を導いています。

③最高裁以後の裁判例

前述の最高裁判例が出された以後の下級審の裁判例を3つご紹介します。

まず、西宮簡裁の平成23年8月2日判決です。これも最高裁の判例と全く同じ論理をとっています。月額賃料は9万3000円。敷引率80%。つまり50万円の敷金で40万円控除という特約です。賃料比較では敷引額は4.3倍です。こういったことから「高額に過ぎると評価せざるを得ない。」として、「特約は無効」との判断を下しています。

2つ目は神戸地裁の平成24年8月22日判決です。これも最高裁判例と同じ考え方を取っています。その上でこの事案では、賃貸借契約の期間が2年半と比較的短期であったこと、さらに賃貸人が現に支出した補修費用が約10万円であったことを考えた場合、敷金80万円に対し敷引額50万円は、通常損耗の補修費用として通常想定される額に比べて相当高額と言わざるを得ないこと。さらに敷引額は賃料8万円の6.25倍であることからして「高額に過ぎる。」と判断されています。

この裁判例では近隣家賃とも比較しています。その結果、一番高いところの平均値を取ったとしても大体月額9万8000円、本件賃料は8万円。近隣同様の物件から言えば安いけれども大幅に低額であるとは認められない。だから「特段の事情は無い。」として「敷引金特約は無効」との判断をしています。

3つ目は東京地裁の平成24年8月8日判決です。これも考え方は最高裁判例と同じです。その上で、敷引金の額は賃料の2ヶ月分にも満たないもので、その賃料等の額に比較して高額に過ぎるとは言えないとして「有効」との判断をしています。

敷引額は220万5000円。賃料は121万3800円。普通の住宅ではありませんが、保証金が1540万5000円です。敷引率に置き換えると14%で、賃料比較では2倍です。

④有効、無効を検証する～50%3倍までならOKか？

そこで、この3つの裁判例と最高裁判例及び最高裁に至るまでの下級審の裁判例を検証してみます。

まず敷引特約を有効としたケースです。

最高裁の平成23年3月判決は、敷引率が52.5%、賃料倍率は2.2倍。同じく最高裁の23年7月判決は、敷引率60%で賃料の3.5倍。最高裁判決以前の横浜地裁平成21年

9月3日判決では、敷引率50%、月額賃料対比では1倍です。平成24年8月8日の東京地判は、敷引率14%、月額賃料対比2倍です。

これに対して、無効と判断されたケースです。

最高裁以前の下級審の裁判例ですが、大阪高裁の平成21年12月15日判決で敷引率60%、賃料比較3.5倍。これは23年7月の最高裁の判例の原審の判断です。原審（高裁）では無効としたのですが、最高裁はそうではないと判断しました。同じものでも判断は別れています。

平成19年4月20日の京都地裁の判決では敷引率は85%、月額賃料対比4.1倍。京都地裁21年7月23日判決では敷引率85%、月額対比5.2倍。先ほどご紹介した西宮簡裁は敷引率80%、月額対比4.3倍。同じく神戸地裁の平成24年では敷引率は62.5%、月額賃料対比は6.25倍です。

もちろん、賃料対比だけではなく、予想される補修費とのバランスも判断要素に入ってきます。例えば普通なら10万円しかかからないのに、敷引で50万円としているとすれば、当然それも判断要素に入ってきます。

それと、最高裁も言っていますように更新料とか礼金を払っているかなど、それ以外の一時金授受のファクターも入ってきますので、賃料対比だけでは言い切れませんが、今ご紹介したあたりで、ある程度のところは見えてくるかと思います。

すなわち、少なくとも敷引率60%、賃料対比4倍の線を超えてしまうと、他のファクターも入ってきますが、無効との判断になるのではないかと考えられます。

逆に60%、4倍よりも低ければセーフかと言うと、先ほどの60%、3.5倍で最高裁と原審で判断が分かれていますし、最高裁の補足意見でも、それに関与した裁判官の1人は「高すぎる」という反対意見を書いています。そういうことから60%、4倍以下ならセーフとは一概には言えません。

セーフになった例は、大体敷引率は50%くらいで、賃料対比2.2倍、1倍、3.5倍でしたから、ここから推論すると、敷引率50%、月額対比3倍くらいまでならOKという感触を持っています。これは他のファクターを度外視していますので、その点ご注意ください。

結局のところセーフゾーンの把握には、今後しばらく下級審の判例動向を迫りかける必要があるかと思います。ですから60%で4倍を超えると駄目だという一応の基準を置きながら、50%の3倍でいくのか、それとも30%の2倍でいくのか、それは個々の事例でのリスク判断だと思います。

以上が、原状回復関連での現在の到達点と考えています。

5. 敷金返還請求

ガイドラインのQ&Aの中には、敷金返還請求や少額訴訟制度についても記載があり

ますので、この2点につき簡単に解説しておきます。

①敷金とは

日常的に“敷金”とか“敷金返還”という言葉をよく使いますが、では敷金とはいったい何なのか。48年2月2日の最高裁判例では「賃貸借終了後目的物の明渡し義務履行までに生ずる損害金、その他賃貸借契約関係により賃貸人が賃借人に対し取得する一切の債権を担保する目的で、賃借人が賃貸人に預託する金員」と、定義されています。

要するに、敷金で担保されているのは、賃貸借契約が終わって明渡しが行われるまでの間に、賃貸人が賃借人に対して取得する債権、賃料の未払い、原状回復しなかったことでの回復費用、その他何か損害を与えられたことによる損害賠償といったすべての賃貸人の債権を担保することを目的として、賃借人が賃貸人に預けたお金が敷金です。

②敷金返還請求権とは何か

この敷金の定義に基づいて、では敷金返還請求権とは何かを考え場合、最高裁の昭和48年判例は「敷金返還請求権は目的物明渡し完了の時に、それまでに生じた賃貸人の被担保債権を控除し、なお残額がある場合にその残額につき発生する。」としています。

すなわち、目的物の明渡しを完了して初めて発生するもので、しかもその時に賃貸人への未払い賃料などを差し引いて、まだ返すべきお金が残っている場合に発生する権利です。

ですから、賃貸借契約がスタートしたら、賃借人の権利として敷金返還請求権があると思われがちですが、実際に敷金返還請求権があるかないかは明渡しを完了してみないとわからないのです。そういう不確定な権利です。

③賃貸人の変更

では、賃貸人が変わった時、敷金返還請求権はどうなるのでしょうか。これについては最高裁の昭和44年7月17日判決があります。

賃貸借存続中に目的不動産の所有権が移転し、新所有者が賃貸人の地位を承継した場合、敷金返還請求権は一体誰に対して行使するのか、という問題です。

例えば、マンションを借りていてその部屋を返す前に、マンションオーナーが変わったとき、明渡し時に旧オーナーか新オーナーのどちらに敷金返還請求をするのかという問題です。

この問題について、最高裁は「旧賃貸人に差し入れられていた敷金は、同人のもとに未払い賃料等があれば当然これに充当され、残額があればそれについての権利義務は新賃貸人に承継される。」と判断しています。

従って、賃借人が了解しようが了解しまいが、敷金の返還義務は新賃貸人に承継されます。当然に引き継がれますので、賃借人としては新しい賃貸人に請求するしかありま

せん。

④賃借人の変更

その逆の場合です。これについては「賃貸人の承認を得て、賃借権が旧賃借人から新賃借人に移転された場合であっても、敷金に関する権利義務関係は、敷金交付者と賃貸人の間で敷金をもって賃借人の債務の担保とすることを約し、または新賃借人に敷金返還請求権を譲渡するなどの特段の事情のない限り、新賃借人に承継されない。」との昭和53年12月22日の最高裁判例があります。

つまり、借主が変わった場合、敷金返還請求権は当然には新借主には移転しないのです。ではどんな場合に移転するのでしょうか。敷金を交付した人（旧の賃借人）と賃貸人の間で「賃借権は新賃借人に譲渡します。納めた敷金は新賃借人との債務の担保としてもらって結構です。譲り受けた新賃借人が賃料不払いをしたときは、その預けた敷金で充当してもらって結構です。」といった約束があった場合、もしくは新旧賃借人間で敷金返還請求権を譲渡したということであれば、返還請求権は新賃借人に移転します。そうでなければ当然には移転しません。

このように、貸主が変わったときと、借主が変わったときでは、その扱いは全く違いますので、ご注意ください。

⑤担保競売による賃貸人の変更

次は、担保競売による賃貸人変更の場合です。これもよくある話ですが、賃貸物件が競売に付されて、それを買い受けた場合、敷金返還義務は買受人が負うことになるのかどうかという問題です。

競売による譲渡でも任意の譲渡でも、所有者（貸主）が変わったという理屈からいけば、賃貸人の変更の場合と同じと思われがちですが、民事執行法によれば、違う取り扱いになります。

つまり、担保権が実行されて、賃貸建物の所有権が買受人に移転する場合、賃貸借契約が担保権設定登記前であるか、それとも登記後であるかによって、その取扱いは変わってきます。

担保権が設定されて、その後に借りた場合は、賃借権はその担保権に対抗できないとされています。自分が借りるより前に抵当権が設定されていて、その抵当権が実行されたときは、賃借人の賃借権は買受人に対抗できません。対抗できないので敷金を返せとは言えないのです。買受人からいうと、敷金返還義務は無いのです。

これに対して、賃貸借が先にある場合はどうでしょうか。先に賃貸借があって、その後に賃貸人がその物件に抵当権を設定した。その後、抵当権が実行されて買受人が取得した場合です。この場合は賃貸借が先にありますので、賃借人は賃借権を買受人に対抗

できます。敷金を返せと言えるのです。

買受人の立場から言うと、担保権の設定より先に賃貸借があって、その時に預託されていた敷金の返還義務は、買受人が承継することになります。ですから競売物件で賃貸物件を買われる時は、その点にもご留意を頂かなければならないかと思います。

6. 少額訴訟制度

次は少額訴訟制度です。敷金をめぐる訴訟では20万円とか30万円といった金額的にそれほど大きな額にならない事案が多いのが実際です。その種の少額の請求を行う場合は「少額訴訟制度」という特別の訴訟制度で訴えを起こすこともできます。民事訴訟法368条から381条に規定された方法です。

この少額訴訟制度の特徴は何かと言いますと、まずは簡易裁判所の管轄であり、訴訟の目的が60万円以下の金銭請求に関する訴えで、少額訴訟手続きでの裁判を申し立てた場合に、少額訴訟手続による裁判がなされることとなります。その申立てをしなければ普通の裁判手続で審理されます。

この制度の特徴の2つ目は、原則として1回の審理で判決まで言い渡される点です。原則1回ですべて終わりますので、非常にスピーディーな裁判です。

1回で全部行うということは、裁判所は、その期日に互いの言い分を全て聞いて、証拠調べをして、判断するということです。ですから、調べて欲しい証拠はその日にすべて提出し、また、どうしても聞いてもらいたい証人がいれば、その日に法廷に連れてきて下さいということです。後日、あらたな証拠、証人が出てきても、もう受け付けられません。

そして、この制度の大きな特徴は、請求を認める場合、通常の判決と違って分割払いや支払い猶予の判決を言い渡すことができるということです。

普通の訴訟であれば、例えば貸金100万円返せという訴訟があって、判決として100万円返しなさいとなるか、もしくは貸したお金は60万円しか認められないから60万円返せというようなこととなります。つまり1回で払いなさいという判決になるのですが、この少額訴訟制度では分割払い、支払猶予、遅延損害金免除といった判決も言い渡すことができるのです。

「20万円払いなさい。ただし、それを何月から何月まで毎月末日限り5万円ずつ4回で払いなさい。」といった判決です。あるいは「20万円払いなさい。しかし支払いは7月末まで待ちなさい。」という判決も可能ですし、「遅延損害金がいくらか付くけれども、元金だけ払えばよろしい。」という判決も可能です。案件に即した判決が言い渡せるということで、具体的事案に即した解決が可能となるというメリットがある制度だと言われています。

ただし、通常の裁判なら上級審に控訴できるのですが、少額訴訟制度では、判決に異

議があっても上級審への控訴はできません。ただ、判決をした簡易裁判所に「もう一度考えなおしてほしい。」という異議申立てをすることは可能です。

だからこそ、少額であり深刻でもなく、言い分はあるけれども一回の審理で解決できる程度のもの、そういうものに限って適用されることが予定された制度です。敷金の返還請求などでは、よく利用されています。

7. まとめ

最後にまとめをさせていただきます。

原状回復問題とか敷金返還をめぐるトラブルは今後も続いていくものと思います。下級審の裁判例でご紹介したように、基本的には最高裁の考え方に従うということで今後も展開していくと思います。ですから今後“高額に過ぎる”といわれるデータが蓄積されていけば、かなりの確度でトラブルは未然防止できるのではないかと考えます。

しかしながら、本当に必要なことはトラブルを起こさないようにすることです。「特約の成立要件」のところでお話しましたように、まずは説明を丁寧に行ってください。仲介業者が入った契約の場合、重要事項説明は非常に丁寧に行われていますが、仮に仲介業者が入らない相対の取引であっても、やはり貸す側は、明確かつ丁寧な説明を心がける必要があります。立場によって解釈が変わるような曖昧な説明ではなく、時間をかけて丁寧に明確に説明することが最低限必要かと思います。

最高裁の判例に従って、ある程度何倍とか何%といったことが見えてきたとしても、やはり最初の契約段階で、明確かつ丁寧な事前説明を実行することが、紛争の未然防止という意味では一番の方法かと思います。そのことにご留意いただければと思います。

(終わり)