

—大学1年生用—

賃貸アパートの原状回復



1-1 賃貸アパートの原状回復

1 賃貸借契約は契約時から始まっている！



A子さんは、高校卒業後、地元から離れた大学に進学することになり、部屋を探すことになりました。不動産業者に仲介してもらった物件は、新築のアパートで家賃は高めなのですが、とてもきれいな部屋なので気に入り、大学にも近かったので借りることにしました。A子さんは、家賃が1月に4万円、敷金が家賃1ヶ月分、礼金が家賃1ヶ月分、契約期間2年ということで契約しました。A子さんの父が連帯保証人になり、両親が親権者としてA子さんの賃貸借契約を結ぶことを承諾しました。

しかし、A子さんが入居してまもなく、新築物件であるはずなのに、壁に傷を発見しました。また、一冬を越しましたが、結露がひどく、隅などは常に湿った状態でした。何よりもA子さんが困ったのは、A子さんの真上の部屋が、人の出入りが頻繁で、真夜中でも騒いだりすることでした。そのため、A子さんは眠れない日々が続き、ストレスを抱えるようになりしました。アパート一棟が大家さんの賃貸物件なので、A子さんは大家さんに苦情を言いましたが、大家さんは、「夜中は静かにしましょう」という貼り紙を貼っただけで、それ以上のことは何もしてくれず、夜間の騒音は続きました。A子さんは、転居するしかないと考えましたが、2年間の契約期間が終わるまでは我慢し、その後に大家さんに

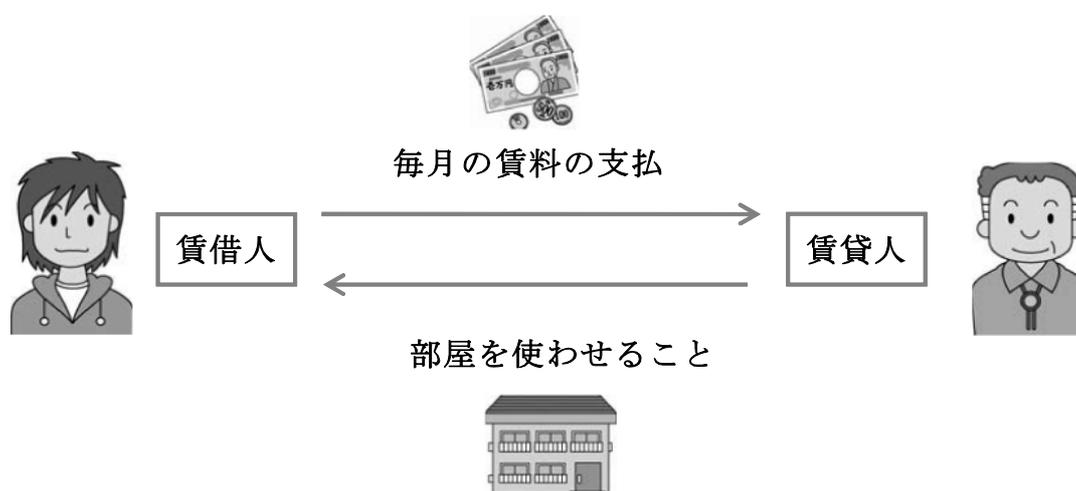
解約を申し入れました。

部屋の明渡しの際、大家さんは、壁の傷と湿気によってカビになった部分について、30万円もの修繕費を請求してきました。敷金は、修繕費と相殺し、返還しないと言っています。大家さんが言うには、新築のまま貸した、だから傷ついたり汚れたりしたものはすべてA子さんの責任だということです。A子さんとしては普通に部屋を使っただけなのに、高額な修繕費用に困り果てています。

2 A子さんの賃貸借契約に伴うトラブル

(1) 賃貸借契約とは

毎月の賃料（家賃）を支払って部屋を借りることを賃貸借契約と言います。賃貸借契約の対象となるものは部屋に限られませんが、部屋の賃貸が典型例と言えます。



部屋を貸す大家さんが賃貸人で、部屋を借りる人が賃借人です。

賃貸人（大家さん）は部屋を貸す義務を負い、賃借人は毎月、決められた日までに約束の賃料を払います。

賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は部屋を賃貸人に返さなければなりません、これを**明渡し**と言います。

また、賃貸借契約に伴い、賃借人から賃貸人に支払うことがあるのが**敷金**と**礼金**です。

敷金は、賃借人が契約してから、借りた部屋の明渡し完了するまでに生じる賃借人の一切の債務（賃料支払を怠ったり、賃借物である部屋に傷をつけてしまったときの弁償費用など）を賃貸人が確実に回収することができるように、予め賃貸人が預かるお金のことです。従って、明渡しまでに賃借人に何も問題がなければ返金されるものです。

礼金とは、賃貸借契約の締結に対する賃借人から賃貸人に支払われる対価のことで、権利金と表記されることもあります。賃貸借契約が終了しても返金されません。

敷金と礼金は、賃貸借契約によって支払いが定められていることが多いもので、契約内容によっては、どちらか一方ということもありますし、どちらもない場合もあります。いずれも賃貸借契約に不可欠のものではありません。

(2) A子さんは騒音被害にどう対処すべきだったのか

A子さんは、上の階の住人の騒音により退去を余儀なくされ、契約期間が経過するまで我慢の毎日でした。A子さんは契約期間内の解約となると、違約金が発生すると考えたからです。

まずA子さんがとるべき行動としては、賃貸人（大家さん）に対して善処を求めることとなります。契約事項には、「周囲に迷惑を掛けることはしない」という条項が入っていることが一般的で、仮にそのような条項が入っていなかったとしても、通常の用法を超えたひどい利用ということになりますから、賃貸人としては、他の賃借人が快適に過ごせるよう騒音を発している賃借人に対して、然るべき対応をする責任があるからです。

事例では、A子さんは一応、騒音に対する苦情を申し入れており、賃貸人もそれを受けて貼り紙による対応はしました。しかし、それだけで収まっていけないので、A子さんとしてはさらに、賃貸人に対して、上の階の賃借人に直接、嚴重注意を与えるなどの対応を求めてもよかったと考えられます。

それでも改善されない場合には、A子さんは契約期間内であろうと、契約の解除も選択肢の1つであり、その場合には賃貸人との間で、敷金の返還も含めた交渉をすることとなります。

(3) 壁の傷などの修繕費負担について

A子さんは、賃貸借契約を解約したことに伴い、部屋を明渡さなければなりません。その場合、部屋を借りたときの状態に戻して返還しなければなりません。

その際、わざと、あるいは不注意で傷つけてしまった部分については、弁償する必要があります。

A子さんは、賃貸人（大家さん）から、壁の傷の修繕費用を請求されていますが、この傷は元々あったものかどうかは不明です。どのようにしてついた傷か不明な場合、傷の責任の所在については、賃借物件の引渡しを受ける際に、賃貸人と賃借人の立会いの下で、部屋の状態を確認しているかどうかで結論が異なる場合があります。もし入居時に、両当事者が立会いの下で、壁に傷が無いことを確認している場合、明渡し時に発見された壁の傷が、賃借人によるものではないと主張することは難しくなります。但し、

その場合でも、その壁の傷が容易に発見できる場所にあるかどうかとも問題になります。

一方で、立会いがなければ、部屋の引渡し時に傷はなかったと断定することまではできません。いくら新築とはいえ、当然に最初から傷が全くないとは言えないからです。

(4) 敷金が返ってこなかったのは何故？

A子さんは普通に賃借物件を使っていただけで、さらに契約期間である2年が経過するまで我慢していたのですから、A子さんとしては、敷金は返ってくるものと思っていました。しかし、賃貸人（大家さん）は返さないと拒否しています。敷金は、賃貸借契約が終了し、明渡しまでの間に生じた未払賃料などを担保するために、賃貸人に預けておくもので、何も問題がなければ、賃借物件を返還した後に返してもらえるものです。

何故、A子さんはこのようなトラブルに巻き込まれることになったのでしょうか。トラブルに巻き込まれないようにするためにはどうすべきだったのか、考えていきましょう。

3 賃貸借契約に伴うトラブル解決のポイント

(1) 契約期間について

A子さんの賃貸借契約期間は、2年間となっていました。賃貸借の契約期間は一般的には2年とされていることが多く、契約期間内に契約を解約する場合には、賃料の1ヶ月分ないし2ヶ月分が違約金として規定されていることがほとんどです。契約期間を経過した場合には、一定期間前までに退去日を予告しておけば、いつでも解約することができます。

今回の事例でも、A子さんはすぐにでも出て行きたかったのですが、契約期間内での解約ということになると、違約金の支払い義務が生じ、その結果、敷金と違約金が相殺され、敷金が戻って来ないと考えました。そのため、すぐに解約はしなかったのです。

しかし、そもそもA子さんの場合には、自身の都合ではなく、上の階の住人が騒がしかったために、部屋にいられなくなったという事情がありますが、このような場合でも、契約期間内の解約であれば、違約金を支払わなければならないのでしょうか。

前述したとおり、賃貸人（大家さん）は、上の階の居住者（賃貸人にとっては賃借人）による騒音で、周囲（特にアパート内の他の居住者）に迷惑が掛からないよう対応すべき責任があります。アパートの場合には、部屋同士が密接しており、騒音が伝わり易い状態にありますから、賃借人の静かで快適な住居環境を確保することは、賃貸人の義務でもあります。

一般的な賃貸借契約では、契約条項の中に、「賃借人は周囲に迷惑を掛けることはしてはいけない」という条項が入っています。騒音を出さないというのが賃借人としての義務である以上、賃貸人としてもそれを遵守させなければなりません。

A子さんとしても、賃貸人に対して、上の階の住人の騒音がひどいことを伝えていましたが、騒音は一向に止まず、賃貸人も貼り紙以上のことはしませんでした。

このように、賃貸人が本来の義務を果たさず、騒音が止まない場合には、契約期間内の解約はやむを得ないものであるため、Aさんに違約金を支払う義務があるとは言えません。

むしろ、Aさんの事例では、仮に契約期間内に解約した場合、その解約は、賃貸人側が賃貸人として平穏な部屋の提供をしていないという意味で、賃貸借契約に基づく義務を履行していない、つまり賃貸人の債務不履行に基づく契約解除といえます。従って、もし、Aさんと同様の状況に陥り、契約期間内に解約しようとした場合で、違約金の支払いを求められたとしたら、騒音がひどくて改善されないための契約解除であること、そのため、違約金は支払う必要のないものであることを賃貸人との間で交渉しましょう。交渉にあたっては消費者センター等に助言を求めることもできます。また、自ら交渉が困難な場合には、後述するように、簡易裁判所の調停手続を利用することができます。

なお、Aさんの場合、転居費用についても賃貸人に請求できる余地があり、併せて2階住人に対しては、精神的苦痛を被ったことに対する損害賠償請求ができる可能性があります。

ところで、騒音がひどいと言うためには、賃借人が賃貸人などに、ある程度の期間記録した騒音の大きさなど、客観的事実を伝えることが必要です。札幌市では市民に対して騒音計を無償で貸与していますので、これを活用するのも1つの方法です。

【参考】

札幌市公式ホームページ：騒音計の貸出しについて

<http://www.city.sapporo.jp/kankyo/souon/sonota/seikatsu.html#souonkei>

(2) 敷金について

敷金は、前述したとおり、明渡しまでに、賃料の未払いや賃借物件を傷つけたりしたことがなければ、賃借人に対してその全額が返還されなければならないものです。

しかし、賃貸人（大家さん）側が敷金を返還しない場合があります。その理由の1つに、原状回復のための修繕費用の請求があります。

(3) 賃貸借契約終了に伴う原状回復について

賃貸借契約が終了し、現在借りて住んでいる部屋から出ていくとき、賃借人は賃貸人（大家さん）に部屋を返さなければなりません。このとき賃借人には、部屋を借りたときの状態に戻す義務があります。つまり、部屋に持ち込んだ家具や家電などをすべて撤去し、現状に復するというのですが、この義務のことを**原状回復義務**といいます。

賃借物件に損耗などがあつた場合には、これも現状に戻す必要があります。実際には賃貸人から補修費の請求を受けることになります。敷金を予め支払っている場合には、そこから費用を差し引かれ、補修費が敷金以上の場合は、その超えている部分も支払うことになります。

では、賃貸借契約期間中に賃借物件が損耗してしまった場合には、発生した損耗すべてを賃借人が負担するということになるのでしょうか。

国土交通省のガイドラインでは、「原状回復」について「賃借人が居住・使用したことによる賃貸住宅の価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超える使い方によって生じた汚損や破損を復旧すること」と定義し、「賃借人が全ての面において入居した時の状態に戻すという意味ではない」と定めています。賃借人が不注意によって賃借物に汚れや傷などをつけてしまった場合には、賃借人は、それを弁償しなければなりません。それ以外の原因による損耗は対象外ということなのです。

そのため、その汚れや傷が、**経年変化による自然的なものや、通常使用によるもの**であれば、賃貸人は、賃貸人にその修繕費を請求することはできません。例えば、日照によってクロス（壁）が変色してしまうことは、普通に生活していれば誰しにも起こり得るもので、通常使用の範疇であり、その変色を補修する必要はないということです。

賃借人が**通常の使用**方法により部屋を使用していたのであれば、借りていた部屋をそのまま賃貸人に返せばよいということになります。

【国土交通省ガイドラインが示す例】

<p>賃貸人負担の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日照等による畳、クロス等の変色 ・ 家具の設置による凹み、設置跡 ・ 冷蔵庫等の設置による壁の電気ヤケ ・ ポスター・カレンダー等の跡、画びょうの穴 ・ エアコン設置によるビス穴、跡 ・ 自然災害によるガラス破損等の損傷
<p>賃借人負担の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲物をこぼしたことによるシミ、カビ ・ 窓の閉め忘れなどの不注意により生じた畳、フローリング等の変色 ・ 家具の移動、引っ越し作業によるキズ、汚損 ・ 落書き、ペットによるキズ、汚損、におい ・ クーラーからの水漏れ放置による壁の腐食 ・ 台所、換気扇等の油汚れ ・ 鍵の紛失、破損 ・ タバコ等のヤニ、におい

(4) 賃借人が不注意で傷をつけてしまった場合の修繕の範囲

賃借人が不注意で傷つけてしまったものは、修繕をしなければなりません。これは、賃借人のみならず、賃借人が部屋に招き入れた友達が傷つけてしまった場合であっても、賃借人が責任を負います。

もともと、新品にする必要まではありません。古いアパートはもとより、新築アパートであろうと、賃借物として利用するわけですから、年数の経過とともに自然に劣化しますし、使用していれば当然に劣化します。そうした通常の使用によっても劣化し、物件の価値は下がりますが、この分の対価は賃料として支払っているわけですから、その価値が下がった分まで賃借人が負担する必要はありません。

つまり、賃借人の修繕費用の負担分は、この経年劣化を考慮して算出することになります。

【賃借人の負担単位：国土交通省ガイドラインより】

負担内容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しか表替えかは、毀損の程度による）	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損し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。	(壁[クロス]) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	の補修部分	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	補修の設備	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値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。
	返却の鍵	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	清掃※	通常の清掃※ ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

また、修繕の範囲も問題になります。例えば壁に貼られたクロスの傷でも、一部を貼り替えれば済むのに、全体を貼り替えることになれば、賃貸人が新品のクロスを保有することになってしまい、費用負担に不公平が生じます。

そのため、各部位ごとの経過年数を考慮した上で、原則、最低限可能な施工単位で修繕するのが妥当と考えられています。

国土交通省のガイドラインでは、その範囲について、㎡単位が望ましいとしつつ、あわせて、やむを得ない場合は、毀損箇所を含む一面分の張替え費用を、毀損等を発生させた賃借人の負担とすることが妥当と示しています。その場合でも、壁（クロス）の経年劣化によって経済価値が減少していることも考慮すべきなのは同様です。

これは、賃貸人が原状回復以上の利益を得ることなく、他方で賃借人が建物価値の減少を復旧する場合に、負担割合のバランスがとれるように検討されたものです。

(5) 賃借人に責任があるかどうかの判断（カビなどの汚れ）

ベッドを移動させると、壁にカビが一面に生えていたということがあります。湿気が多く、通気性がないところではカビが繁殖してしまいます。

このようなカビなどの汚れですが、賃借人が責任を負うかどうかは、賃借人が正しい用法に従って賃借物件を使用していたかどうかによります。

賃借人は、自分のものではなく他人から借りた物件を使用しているわけですから、自分のものと同程度ではなく、賃貸借契約終了時には物件を返すという観点から、注意して使用しなければなりません（民法400条、善良なる管理者としての注意義務として位置づけられています）。

従って、部屋の換気も全くせず、蒸気がこもっていてもそのまま放置し、カビだらけにしてしまったような場合には、賃借人には清掃費用を負担する責任があります。

他方で、建物の構造上、結露が発生し、単に結露によって生じた水を拭き取るだけではどうにもならない場合は（この場合だと始終、水を拭き取らなければならなくなります）、賃借人の責任とは言えません。

賃借人の責任の有無については、こういった観点から判断していくことになります。

(6) 特約について

賃貸契約では、家賃・敷金・礼金の他にも、いろいろな名目で賃貸人に支払う費用が賃貸借契約の中に盛り込まれている場合があります。これを**特約**といいます。

【特約の例】

- ・退去時のハウスクリーニング代
- ・水回り清掃料
- ・鍵のシリンダ交換費用

本来、賃貸人と賃借人との間では、契約内容は自由に決めることができますが、賃借人の立場が弱いため、賃借人に不利な特約については、ある程度制限されています。

建物の賃貸借契約は、**借地借家法**の適用があり、借地借家法の規定と異なる契約内容で合意をしたとしても、賃借人に不利な特約として無効となる場合もあります。また、**消費者契約法**では、民法に規定された賃貸借その他の債権法の規定の内容に反し、消費者（賃借人）の利益を一方的に害するものは無効となる場合があることを規定しています。国土交通省では、賃貸借契約の特約の有効性については次のように示しています。

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 賃借人が特約によって通常の原因回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること
(国土交通省「原因回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)より)

上記によると、ハウスクリーニング特約などの有効性は、

- ・賃借人が負担すべき内容・範囲が示されているか
- ・本来、賃借人負担とならない通常損耗分についても負担させるという趣旨及び負担することになる通常損耗の具体的範囲が明記されているか
- ・費用として妥当か

といった観点から判断されることとなります。

特約の有効性を判断する上で一番重要なことは、実際に要する額がどの程度かということですが、上記の国土交通省の基準をもとに考えると、家賃の額にもよりますが、高額なものでなければ有効とされる可能性があります。

特約については、本来、賃貸人負担が原則ですが、特約により賃借人が負担するというものを、契約時に明確に説明されていることが求められます。単に特約事項として説明されているだけでは十分ではありません。

実際の特約の有効性の判断については、難しい面もあり、現在のところ裁判例もないため、一概に可否を決めることはできません。

例えば、鍵のシリンダ交換費用を負担するという事は、以前に居住していた人が例え合鍵を作っていたとしても、その鍵で開錠されてしまうことを防ぐ目的もあります。本来、新たな入居者が入居時に選択すれば良いとも考えられるところですが、特約として退去時に払うということが、不合理とまでいえるかどうかは、難しい判断となります。

少なくとも、賃貸借契約を結ぶ前には、シリンダ交換費用のような特約の有無について、事前に把握しておきましょう。

(7) 冬期特約の有効性

北海道では、冬期間（主には11月1日から翌年2月末日までの期間）の解約に伴う違約金条項（**冬期特約**）が設けられている場合があります。

契約期間を経過した後でも、冬期間の解約であれば違約金が発生するという特約であり、冬期間は、新たに入居しようとする人が少ないことが起因しているとも言われてい

ますが、その歴史的経過はよくわかっていません。現在の北海道において、他の地域と比較して、冬期間は住民の移動が少ないということが、事実かどうかはよく分かっていません。一種の商慣習として今も続いているものです。

この冬期特約の有効性を巡っても問題になるケースがありますが、現時点での裁判例はなく、これについても、賃貸借契約にはそうした特約があり得るということを、十分に理解しておきましょう。

4 トラブルの対処法

上記のトラブル事例に対して、どのように対処すべきかを学ぶために、賃貸借契約について知っておくべきポイントを紹介します。

(1) 原状回復トラブルを未然に防止するために

退去するときの修繕費用などをめぐるトラブルは、その汚れや傷が入居時に既にあったものなのか、その傷の発生原因は何か、発生時期はいつかなどが、客観的な資料から判断できないことが原因で発生することがあります。A子さんの場合には、部屋に住んでから壁の傷を見つけたということですが、契約してから入居時までの間に傷が生じたのか、A子さんの入居後についた傷なのかが、事例だけでは判然としません。

通常は入居時に、管理会社（もしくは賃貸人）と借入人の立会いのもとで、物件の状態を確認します。

A子さんの事例において、仮に入居時に管理会社も賃貸人（大家さん）も立ち会わず、ただ鍵だけを渡されたという場合には、退去時に賃貸人から指摘された壁の傷は、入居時に既に存在していたものなのかどうかは不明です。つまり、どのような状態で賃貸物件が引き渡されたのかが分からないということになります。賃貸人の唯一の根拠は、新築物件だから傷などなかった、ということになりますが、新築物件だからといって絶対に傷がなかったと断定することはできません。

トラブルを防止するためには、A子さんが傷を見つけたときに、賃貸人に連絡をしておくというのも1つの方法でした。

立会いがなかった場合には、入居後に傷がついたということを賃貸人側が立証することは、困難を伴うことも多く（前述したとおり賃貸人の根拠となるのは新築物件だということだけです）、傷の存在について、A子さんは責任を負わないと判断される可能性も十分にあります。

逆に、入居時に立会いをしていて、そのときに両当事者が傷を確認できなかった場合には、借入人が傷つけたものとみなされる可能性は高まります（この場合、借入人のみなら

ず前述したとおり、この物件に招き入れた人によって傷をつけた可能性もあるためです)。

いずれにしても、この判断を最終的に下せるのは裁判所のみなので、裁判になる前に話し合いが可能であれば、十分に話し合いましょう。

中古物件の場合には、入居前に既にあちこちに傷があることが通常です。賃借人の引渡し時に立会いがなかった場合には、入居時の最初に具体的な汚損の箇所や程度といった物件の状況を撮影して、証拠として残しておくことも有益です。但し、これはあくまでトラブル防止のためであって、このような証拠を残しておかなかったからといって、賃貸人の請求に応じなければならないということではないことは留意してください。

退去後に、立会いのときには両当事者とも気づかなかった、身に覚えのない損傷箇所を指摘され、修繕費の追加負担を求められることもあるかもしれません。このような場合には、そもそも賃貸借契約期間中にできた損傷かどうか疑わしく、また、賃貸人が明渡し時に損傷があったと立証することも困難と考えられます。もちろん賃貸人による損傷でないことが前提ですが、賃貸人がそのことを立証できない限りは、賃借人はそのような請求に応じる必要はありません。

(2) 高額な修繕費を請求された場合

A子さんのように、修繕費について賃借人にとってはかなり高額と感じる請求を受ける事例が多々あります。

賃貸人から原状回復費用の総額だけを言われたときは、修繕費の明細を記載した見積書を出すように依頼します。見積書が添付されている場合でも施工業者から出された見積もりの額でそのまま請求している場合もあります。この場合、経年劣化に伴う減価償却による価値減少分が考慮されていないなかったり、壁全体などが修繕の対象になっているなど過剰になっている可能性があります。



(3) 納得がいかない場合には消費者センターなどに相談を

敷金が返還されない、高額な修繕費を請求されたという場合には、消費者センターなどに、交渉するにあつての助言を求めるとよいでしょう。請求されたままで放置しておくと、賃貸人側には管理会社がついていることが多く、訴訟を起こされてしまう場合があります。

(4) 簡易裁判所による手続

自分で業者と交渉することが困難な場合は、簡易裁判所の**民事調停手続**を利用する方法もあります。

簡易裁判所では、民事調停手続においても不動産賃貸借の業務に携わってきた知見を持った司法委員が調停手続に関与したり、その事案にふさわしい体制で対応しています。



もともと、民事調停手続では、賃貸人に対する強制力はないので、調停手続に応じなかったり、全く妥協しないなどの場合には限界はありますが、解決事案も多数ありますので、利用してみるのもよいでしょう。

敷金の返還を求める場合には、簡易裁判所の**少額訴訟手続**を利用することもできます。賃貸人に対して応訴させる強制力がありますので、話し合いに応じない賃貸人に対しては効果的な手続です。

賃貸人の側から通常訴訟に移行するよう要求された場合には、少額訴訟手続から通常訴訟に移行するので、少額訴訟だけで完結することはなくなります。通常訴訟に移行すると、審理は1回で済むことはなく、何度かは裁判所に出向く必要があります。賃貸人側は、**原状回復費用と相殺すると主張**してくることがあり、原状回復義務の有無と範囲が争点となります。

少額訴訟手続か通常訴訟かの違いはありますが、いずれにせよ、裁判所が手続を進めますので、賃貸人側だけのペースで進むことはありません。専門的な知見をもつ司法委員が関与することは、民事調停手続の場合と同様です。仮にそのような司法委員が関与していない場合には、裁判所に司法委員を出席させるよう要求することもできます。

裁判所のホームページには各種書式が掲載されています。

【参考】

裁判所ウェブサイト：申立て等で使う書式例

http://www.courts.go.jp/sapporo/saiban/tetuzuki_tisai/syosiki/index.html

5 確認問題

以下の説明で正しいものに○を、間違っているものに×をつけてください。

- (1) 賃貸借契約では、賃借人は原状回復義務があるため、借りたときと全く同じようにして元通りの状態にして部屋を明け渡さなければならない。
- (2) 賃借人が賃貸人に敷金と礼金を交付していた場合、原則、敷金は返してもらえるが、

礼金は返還されない。

- (3) 賃料の支払いが1ヶ月遅れてしまったが、賃借人は敷金を1ヶ月分入れているので、賃借人はその敷金をもって賃料の支払いに代えることができる。
- (4) 入居時になかった壁の傷が、退去時にあった場合、原則、賃借人はその修繕費を負担する義務がある。

6 発展問題

- (1) Bさんは、退去時の立会いを求められ、傷がある場所を確認し、納得して確認サインをしました。その後、修繕費の請求書が送られてきましたが、まるごと補修するための費用で、確認書の記載のない床の汚れの掃除代も含まれていました。全く納得がいかないのですが、一旦サインしてしまった以上、やはり全額負担しないといけないのでしょうか。
- (2) Cさんの住んでいる賃貸マンションは、結露がひどくて、いくら拭いてもきりがありません。どうやらマンションの構造が原因で結露が生じるそうです。このカビの清掃費用は、Cさんが負担しなければならないのでしょうか。

7 参考サイト

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

独立行政法人国民生活センター「賃貸住宅の退去時に伴う原状回復に関するトラブル」

http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20110303_1.pdf