

## 敷金返還トラブルについて

原状回復・敷金返還をめぐるトラブルが全国的に増加してきております。弊社におきましてここ数年来、敷金返還に際しての説明を求める問い合わせが増えてきております。退去時の原状回復については以前この「USAGI 通信」で紹介しておりますので、今回は実際の裁判例を出して、今後どういう対応が求められるかを紹介したいと思います。(以前発行の USAGI 通信「賃貸住宅退去時の原状回復について」を確認されたいオーナー様はお気軽にご連絡下さい。再送信させていただきます。)

【事例 敷金 14 万 2 千円 返還 14 万 2 千円 (全額)】(平成 9 年 2 月 18 日)

### (1) 事案の概要

借主 A は、貸主 B との間で平成 5 年 12 月 19 日賃貸借契約を締結し、敷金 142,000 円を支払った。

A は、平成 8 年 8 月 16 日に、本件建物を明け渡した。

B は、以下の補修工事費用 (合計 122,312 円 入居者負担分 72,312 円) を請求し、敷金のうち 72,312 円を A に返還しなかった為、A はその返還を求めて提訴した。

#### ・工事内容

- イ ルームクリーニング費用
- ロ ガスコンロ内部クリーニング費用
- ハ 畳替え費用
- ニ クロス張替え費用
- ホ クロスクリーニング費用
- へ 消費税

### (2) 判決の要旨

これに対して裁判所は、

- ① A は夫婦二人で本件建物に平成 6 年 1 月 15 日から平成 8 年 8 月 16 日まで居住したが、二人共タバコは吸わず、共稼ぎであったこと、A は本件建物を退去するまで、賃料、公共料金の未払いは一切なく、退去の際には、普通に掃除をして出たこと、A が本件建物の通常な使用収益を超えた方法により発生させた毀損箇所を認めることができないこと、以上を総合すると、本件建物は共稼ぎ夫婦によって社会通念上通常の方法により使用され、自然ないしは通常的に生じる損耗以上に悪化していることを認めるに足る証拠はない。
- ② 以上から、裁判所は A の請求を全面的に認め敷金の全額返還を命じた。

以上のように、この裁判では入居者がお部屋を通常に使用しているということで、敷金の全額返還を命じました。通常に使用しているということは、誰が住んでもそうなるであろうという汚れのことです。この裁判例は国土交通省（旧建設省）発行の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」よりの抜粋です。

この「ガイドライン」が示すポイントとしては、

- 建物の経年劣化、通常損耗には賃借人の義務なし
- 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使用での損耗には義務あり

ということです。

原状回復に対する基本的な考え方は、「ガイドライン」によりポイントが整理されております。つまり、原状回復は

- 借主が通常の使用を超えた使用や改造を加えた部分を元に戻す
- 経年変化による自然損耗は借主に義務なし
- 賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない

とほぼ結論、定義付けられています。

弊社でも平成10年に「ガイドライン」が発行されてから、この内容に沿って退去後の業務を行っております。

2・3月はお部屋の入替えのシーズンで、敷金返還の数も相当増えます。弊社では敷金返還のトラブルが起こらないように、公正・公平に敷金返還を行っております。またオーナー様で敷金返還作業をされておられる方は、このような時代の流れを鑑み、弊社発行の「USAGI 通信」、前述の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等を参考にトラブルがおきないよう、敷金返還をして頂くようお願い申し上げます。

3月にまた、この内容の第2弾として皆様に送信させて頂く予定でございます。次回はどうぞお楽しみに。