

敷金トラブルについて

2月26日に発行した「敷金トラブルについて」の第2弾です。今回もまた、前回同様実際の裁判例を出して、敷金について考えていきたいと思います。

【事例 敷金 31万円 返還 31万円（全額）】（平成8年3月19日）

（1）事案の概要

借主Aは、平成3年8月30日、Bとの間で東京都内のアパートの賃貸借契約を締結した。契約期間は2年間、賃料月額15万円、敷金30万円とし、Aはその前日Bに敷金を交付した。平成5年8月30日の契約更新時に賃料が5千円、結果敷金も1万円増額されたのでAは同日Bに敷金を追加交付した。平成7年8月31日賃貸借契約は解除され、同日AはアパートをBに明け渡した。

Bは、賃貸借契約書の「借人は明け渡しの際、自己の費用負担において専門業者相当の清掃クリーニングを行う」旨の特約に基づき、クリーニングを含む補修工事等を実施し、27万6280円を支出したとして、敷金との差し引き3万3720円を返還した。このため、Aが交付済みの敷金残額の返還を求めて提訴した。

（2）判決の要旨

これに対して裁判所は、

- ①建物が時の経過によって古び、減価していくのはさけられず、賃貸人は減価の進行する期間、それを他に賃貸して賃料収入を得るので、賃貸借終了後、その建物を賃貸借開始時の状態に復帰させることまで要求するのは、当事者の公平を失する。
- ②本件特約は、借人の故意、過失に基づく毀損や通常でない使用方法による劣化等についてのみ、その回復を義務づけたものと解するのが相当である。
- ③本件について、Aの故意、過失による毀損や通常でない使用による劣化等を認める証拠がない。
- ④以上から、Aの請求を全面的に認めた。

以上のように、この裁判では前回同様、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ています。

この裁判でのポイントはクリーニング費用にあります。弊社でも特約に「退室後清掃費用22,000円」と明記しておりますが、この裁判例でも、また「ガイドライン」でも、クリーニングについては、「借人負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合」と明記されております。（通常の清掃とは、ゴミ撤去・掃き掃除・拭き掃除・水回り清掃・換気扇やレンジ回りの油汚れの除去、のことです。）

このように、弊社でも現状、退去者より精算している「クリーニング費用」が、通常の清掃をされて退去された場合退去者より費用が頂けない時代となってまいりました。

このような時代の流れを鑑み、弊社でもクリーニング費用の取扱について現状より変更していかなければならないと思っております。また、弊社担当者より個別にお話にお伺いすることがあるかとは思いますが、賃貸住宅をめぐる時代の流れを汲み、弊社の管理業務にご理解・ご協力をよろしくお願い致します。