

資料提供

平成25年9月2日
課名 消費生活課
担当者 片山・中武
電話 内線 2730
直通082-513-2730

賃貸マンションの退去に伴う敷金返還トラブルを調停により解決

平成25年4月19日に、広島県知事から「広島県消費者苦情処理委員会(会長 ^{にしわきひろし} 西脇廣治 県立広島大学経営情報学部教授) (以下「委員会」という。)」に付託した「賃貸マンションの退去に伴う敷金返還に係る紛争」の調停について、本日、委員会から審議の経過と結果について報告がありましたので、お知らせします。

なお、委員会における調停は2件目で、昭和54年以来、34年振りとなります。

1 紛争の概要

- 申請者は、平成18年5月に相手方経営の賃貸マンションの賃貸借契約を締結した。
- 平成24年10月に申請者の解約により契約終了となり、本件住宅を明け渡した。
- 平成24年11月に、申請者は、相手方が選定した本件住宅の管理会社から、退去時営繕補修費明細を示され、本件住宅に係る敷金24万4000円から控除されるべき原状回復費用が17万3347円であるとの見積りを提示された。
- これに対し、申請者は、敷金から控除されるべき債務がないとして、「相手方は申請者に対して、24万4000円及びこれに対する平成24年11月から支払済みまで年6分の割合による金員を支払う。」との調停を求めた。

2 解決内容

- 委員会は、敷金から控除されるべき債務はないとして、敷金24万4000円を支払う内容を調停案として提示し、受諾の勧告により両者が合意し、解決した。

- ・ 敷金に関しては、平成23年8月に国土交通省住宅局が策定した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)(以下「ガイドライン」という。)」に沿って調停案を作成、提示した。このガイドラインは、「近時の裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方等について、トラブルの未然防止の観点から妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめた」ものである。
- ・ 委員会としては、原状回復義務について、「調停期日の中で、相手方(賃貸人)が主張した特別損耗(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)については、程度や範囲についての根拠の提示もなく、特別損耗の存在については認めることはできない。」と判断した。
- ・ また、通常損耗(賃借人の通常の使用により生ずる損耗等)修繕特約の存否について、「申請者が通常の原状回復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とは言えず、通常損耗の修繕費用を負担するという特約が明確に定められているとは言えないため、特約は認められない。」と判断した。
- ・ これらのことから、「敷金から控除されるべき債務はない。」と判断した。

3 問題点と審議内容

本事案の検討を行うに当たって、委員会としては、「原状回復義務について」、「特約について」、「敷金から控除されるべき債務について」の3つの項目について検討を行った。

(1) 原状回復義務について

- ガイドラインでは、「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。」としており、「損耗等を補修・修繕する場合の費用については、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について、賃借人が負担すべき費用と考え、他方、例えば次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォームについては、経年変化及び通常使用による損耗等の修繕であり、賃貸人が負担すべき。」としている。
- 委員会としては、原状回復義務について、「相手方が主張した特別損耗について、程度や範囲についての根拠の提示もなく、特別損耗の存在については認めることができない。」と判断した。

(2) 特約について

- ガイドラインでは、修繕に関して賃借人に特別の負担を課す特約が有効に成立するための要件として、次の3点が掲げられている。
 - 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状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。
- 最高裁判例では、賃借人に通常損耗及び経年変化についての原状回復義務が認められるためには、その旨の通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であるとの判断が示されている。

また、消費者契約法第9条第1項第1号で「当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額の予定」等について、「平均的な損害の額を超えるもの」はその超える部分で無効であること、同法第10条で「民法、商法」等による場合に比し、「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、消費者の利益を一方向的に害するものは無効とする。」と規定されている。

したがって、仮に原状回復についての特約を設ける場合は、その旨を明確に契約書面に定めた上で、賃借人の十分な認識と了解をもって契約することが必要である。

また、客観性や必要性については、例えば家賃を周辺相場に比較して明らかに安価に設定する代わりに、こうした義務を賃借人に課すような場合等が考えられるが、限定的なものと解すべきである、としている。

- 委員会としては、通常損耗修繕特約の存否について、「申請者が通常の原状回復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とは言えず、通常損耗の修繕費用を負担するという特約が明確に定められているとは言えないため、特約は認められない。」と判断した。

- また、退去時営繕補修費を負担することへの同意について、「申請者は『退去立会チェック表』にチェックはしているが、具体的な金額提示もなく、十分な認識のうえで負担に対する合意までしているとは言えない。」と判断した。

(3) 敷金から控除されるべき債務について

- 本件における「敷金から控除されるべき債務」については、特別損耗の存在を認めることができず、また、通常損耗についても、申請者と負担の特約の合意がされているとは言えないものであることから、「敷金から控除されるべき債務はない。」と判断した。
- すなわち、当該住宅にかかる敷金全額、24万4000円を返還することを調停案として提案した。また、振込手数料については相手方負担とした。
- なお、申請者は、「敷金24万4000円及び、これに対する平成24年11月から支払い済みまで年6分の割合による金員を支払う。」との調停を求めているが、このうち、利息に係る分については、申請者に譲歩を求めた。

調 停 の 経 緯

項 目	月 日	内 容
委員会への付託	4月19日	○ 紛争の処理を知事から委員会会長に付託
総 会	5月 1日	○ 調停の開始の決定 ○ 紛争内容の確認
第1回期日	5月13日	○ 申請者からの意見聴取 ○ 問題点の整理 ○ 調停案の考え方の検討
第2回期日	5月20日	○ 相手方からの意見聴取 ○ 参考人（管理会社）からの意見聴取 ○ 問題点の整理 ○ 調停案の考え方の検討
第3回期日	6月 4日	○ 論点の整理 ○ 委員会としての考え方の整理 ○ 調停案の決定
第4回期日	6月18日	○ 相手方に調停案の考え方を示し調停案を提示 （相手方：受諾しない） ○ 相手方に申請者の譲歩案（清掃費は申請者が負担する。） を提示（相手方：受諾しない） ○ 申請者に調停案の考え方を示し調停案を提示 （申請者：受諾）
調停案の受諾勧告	6月25日	○ 申請者、相手方双方に調停案の受諾を勧告
	6月30日	○ 申請者が調停案を受諾
	7月 5日	○ 相手方が調停案を受諾
合 意	7月26日	○ 調停書の取り交わし
報 告	9月 2日	○ 知事への報告

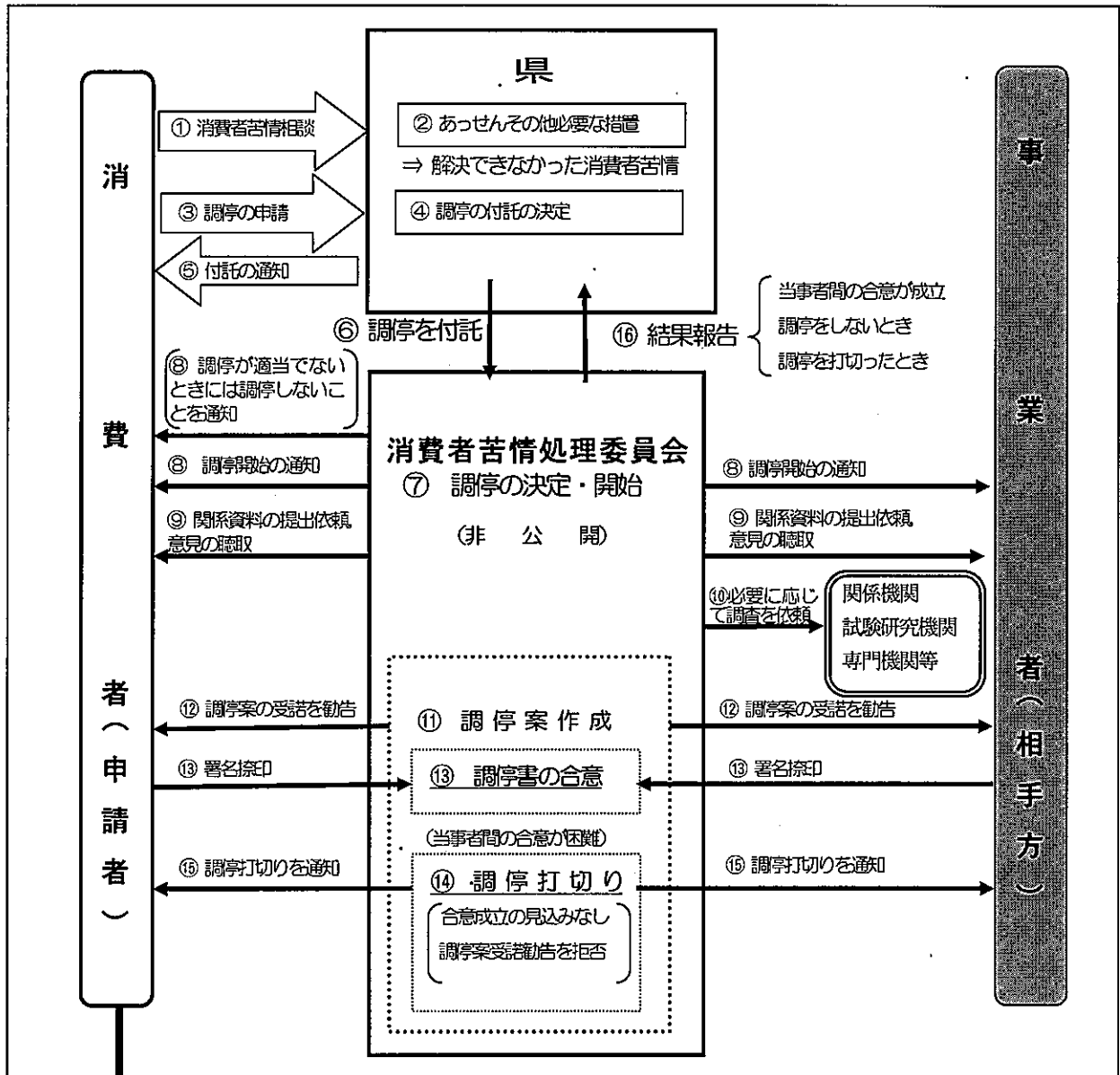
広島県消費者苦情処理委員会委員名簿

(平成25年5月1日現在)

氏名	職名等	備考
西脇 廣治	県立広島大学経営情報学部教授	会長
野田 和裕	広島大学大学院法務研究科教授	会長代理
野田 隆史	弁護士	
川妻 利絵	会社役員	
川本 季子	公益社団法人広島消費者協会副会長	

広島県消費者苦情処理委員会は、事業者が消費者に供給する商品又は役務に関し、消費者から生じた苦情を解決するための調停等を行う知事の附属機関です。

消費者苦情処理委員会のフロー図



⑰ 訴訟を提起 (民事訴訟法に規定する和解及び民事調停法による調停を含む)

＜ 訴 訟 の 援 助 ＞	
裁 判 所	○ 訴訟の要件 (次のいずれにも該当しなければならない)
	・ 委員会の調停で解決されなかった消費者苦情
	・ 1件当たりの被害額が、50万円以下の消費者苦情
	・ 同一及び同種の被害が多数発生し、又は発生のおそれがある消費者苦情
○ 援助の内容 (委員会の意見を聴いて決定)	
・ 訴訟に要する費用の貸付け	
・ 訴訟に必要な資料の提供、その他必要と認めるもの	
○ 貸付金について	
【対象】	・ 裁判所に納める費用
	・ 訴訟代理人に支払う手数料、報酬、その他知事が認める費用
【限度額】	・ 1件当たり100万円を限度、無利息 (限度額以内であれば追加貸付が可能)
【返還】	・ 訴訟が終了した日から起算して3月を経過した日までに返還
	・ やむを得ない理由と認められた場合、貸付金の全部又は一部の返還を免除することができる。