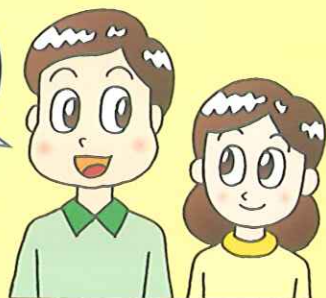




# オーナーのための

## 敷金精算・基礎知識

このパンフで  
敷金精算の  
問題点がよく  
分かったね。



読みやすい  
から、スーッ  
と頭に入る  
わね。



社団法人 福岡県宅地建物取引業協会

# はじめに

## なぜ敷金精算のトラブルが増加したのか

賃貸借契約終了後の敷金精算のトラブルが多く、後を絶ちません。宅建協会の不動産無料相談所の相談案件の分類でも、敷金精算の苦情・相談が最も多くあっています。

なぜ敷金精算のトラブルがこんなにも多いかと言いますと、5年前に建設省（現国土交通省）が発行した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（居住用）と数千円の費用で即日判決があるという「少額訴訟制度」が施行されたことに主な原因があります。

## ガイドラインは判例等の考え方がベースに

なぜなら、それまでの敷金精算は全国的に退去後の敷金精算において、クロスの張替え、畳表替え等の費用を入居者が負担し、その費用を敷金から控除するという精算方法が行われていたのですが、ガイドラインでは「物件が契約により定められた使用方法に従い、かつ、社会通念上通常の使用により使用していればそうなったであろう状態であれば、使用開始当時の状態よりも悪くなっていたとしてもそのまま賃貸人に返還すれば良い」とし、つまり、入居者の不注意や過失による毀損、汚損等でなければ入居者は何ら修繕の負担は必要ないという考え方を示したため、全国レベルで入居者や入居者であった者が、これまでの敷金精算が不当だと主張し始めたからです。このガイドラインはこれまでの判例や学説を参考に作成したものであり、今後はこれをベースに敷金精算を行うことになります。

「いままでの精算方法で何も問題はなかった」という家主さんや管理業者がいますが、それは退去者がきれいに入居当時の状態にしていくのが当たり前という意識が当事者間にあり、従って裁判になりにくかったという背景によるもので、従前からこのガイドラインで示す見解を大半の裁判所がとっていたことを知らなかっただけだと言えます。

## 借り手市場の中での敷金等への対応を考える

一方、現在の賃貸市場は供給過剰現象が続き、空室率が高く、賃貸経営も厳しい状況が続いていますので、こうした借り手市場の中で家賃の値引きや敷金の額を下げる傾向が見られ、借り手側の権利意識も強くなっていますので、敷金問題への対応もこうした状況を考慮し、トータルで経営に有利な方策を考えていくことが大切なことと考えます。

このパンフレットは、こうした観点から、入居者に信頼され、入居者とオーナーが安心して賃貸借契約を行うことができるよう、敷金精算に関する考え方を中心にオーナーと管理業者との対話形式でアドバイスをするものです。

社団法人 福岡県宅地建物取引業協会

## 今までの精算方法がなぜ通用しなくなったのか？

### オーナー

今まで賃貸契約が終了して賃借人が出て行ったら、畳の表替えやクロス張替えやらをして、掛かった費用は賃借人から預かっていた敷金から差し引いて、余った分を返していたのに、なぜそれが通用しなくなったのですか？

### 管理業者

なんでも、今までのやり方はオーナーも賃借人もそれが当たり前と思っていたので争いにはならなかったけど、争って裁判にでもなれば、どんな場合でも一方的にクロス張替え費用等を賃借人に負担させていたのは間違いだという判決になるケースが多かったということなんです。

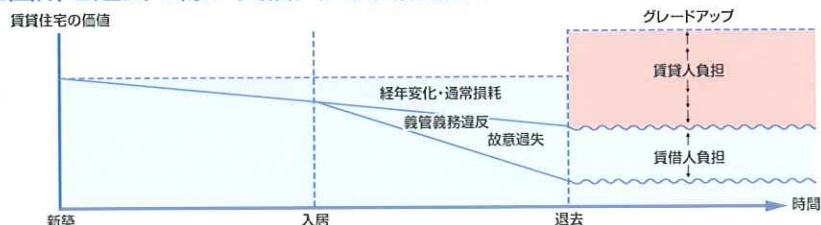
### オーナー

じゃあ、どんな場合だったら賃借人に負担してもらうことができるんですか？

### 管理業者

はい、賃借人の不注意や乱暴な使い方によって室内を傷めたり、汚したりした場合は、入居中はもちろん退去した後も賃借人の負担で修理、修繕をしなければなりません。そうではない場合、つまり注意をしながら使っていても何年か住んでいたら当然磨耗したりシミや汚れが出たりしますが、そうした箇所を退去の際に賃借人に費用負担させることはできないということです。

判例、標準契約書等の考え方



(社)全国宅地建物取引業協会連合会発行「原状回復・少額訴訟Q&A」より抜粋



## 敷引き契約書の留意点



**管理業者**

そういえば、このガイドラインが作成され、急速に普及してきたので家主さんや管理業者の中には、ガイドラインをベースにしなくてよい敷金精算方法、いわゆる敷引き精算方法の契約書に変える動きが出ていますね。

**オーナー**

その話は聞きますね。問題はないのですか？

**管理業者**

敷引き精算の方式そのものは問題はないようです。ただケース、ケースで敷引き額が高すぎれば問題があり、裁判でも無効とされた判決がありました。

**オーナー**

高すぎるというのはどのくらいのことを言うんでしょうか？

**管理業者**

通常は月家賃の何カ月分とかの約定が多いようですが、物件の種類や家賃の額、それから実際の入居期間の長さとかで適正額の上限が違ってくると思いますね。

ただ、現在のところ敷引きに関する裁判判例が少ないので何とも言えませんが、争いがあつた場合に少しでも有利にもっていくためには契約締結時に敷引き精算がどういった精算方法であるのかを十分説明して、敷引き額についてしっかり合意してもらうことが肝心です。その場合でも、結果的にやむなく移転せざるを得ない事情が発生し中途解約になり、予定期間より早く退去した場合は実際の入居期間に応じて敷引きの適正限度額も変わってくるものと思いますが。

ひとくち

一口メモ



**敷金返還訴訟**

福岡県内の元賃貸建物の入居者21名が家主側に総額約700万円の敷金返還を求めた福岡、北九州の両簡裁での集団訴訟で、家主側が借入者の請求どおり認めたため原告が訴訟を取り下げたり、和解したりしてすでに6件が解決していたことが分かっています。これら和解等での請求額に対する返還率は平均で80%を上回り、入居者側が有利な形で解決されているというのが実態です（平成15年8月現在）。中には契約書の内容どおり借入者の負担としたケースもありますが数少ない例だと言えるでしょう。

## 礼金、更新料の導入について

**オーナー**

東京の方では以前から契約締結時に礼金や更新時に更新料を入居者から受領する契約をしていますが、福岡でも賃貸の経営が苦しくなれば、なんとかこれを取り入れることができないものかと思ったりするんですが、どう思います？

**管理業者**

まず、更新料に関してですが、東京とか関東地区では2年とか3年ごとの更新契約で家賃の1カ月分を家主さんが入居者から受領する慣習があるというのは知ってますが、福岡においてはこうした慣習がないので、こうした契約は合意があれば有効とされますが、契約締結時にしっかり入居者から合意をもらっておくことが肝心ですね。

敷金の実費精算契約で基本的には敷金を返還しなければならないという時代の中で、礼金を導入したいというお気持ちは理解できますが、どうしても礼金を契約書に入れる場合はこれまでそうした慣習がなかったことと、賃貸市場の厳しい状況を念頭に入れて対応する必要がありますが。

**オーナー**

なるほど、そういうことですか。礼金に関しては導入するにも慎重に行わないといけませんね。



## 時代は敷金ゼロ時代の方向へ



**オーナー**

敷金の実費精算はガイドラインをベースに対処しなくてはならないようだし、敷引き方式は消費者契約法等との関係で慎重に敷引き額を定めなくてはならないし、色々大変ですね。なんかいい考えはないでしょうか？

**管理業者**

賃貸市場が厳しいので敷金をゼロにする物件も出てきている状況ですから、今後はますます借り手市場の色合いが強くなり、入居者の権利意識も強くなっていくでしょうから、やはりガイドラインや消費者契約法の精神を守りながら契約実務をやっていかなくてはならないでしょうね。それに敷金返還の争いを安い費用で簡単に行える少額訴訟制度を利用する入居者も増えていきますね。

**オーナー**

敷金がゼロというのは極端ですね。家賃の滞納があったらどうするんですか？

**管理業者**

確かにそうですね。やはり2カ月か3カ月分の敷金は最低必要ですよ。敷金ゼロの物件というのは老朽化してあまり借り手がない物件に限定しているようですね。ただ、敷金ゼロということでこの時代ですから入居者が決まっているようですよ。

このことから、敷金をゼロにするのは極端としても敷金を下げることで空室対策になっているのは事実ですね。それからこんなケースもあります。家賃を相場の10から15%上げて、その分を修繕積立金にし、敷金をゼロにしたら空室対策の効果があったという話です。

今は、保証人代行会社は何社もありますので、こうしたサービスをうまく併用することも必要ですよ。

それと、退去後のリフォーム費用の軽減をいかに図っていくかということも考え、情報を集める必要があるでしょう。例えば、水洗いで10年間近くも替えなくてすむというクロスとか、傷つきにくいクロスや部分的に取替えがきくカーペットとか。

**オーナー**

うん、なんとなくだが今後の対応策が見える気がしてきましたよ。色々アドバイスをありがとう。

ひとくち

一口メモ



**消費者契約法**  
(平成13年4月1日施行)

第10条(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、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、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする」

居住用の賃貸借契約において、借主(個人)は当然消費者にあたり、家主は個人法人を問わず事業者とされ、消費者契約法の対象となります。たとえ契約自由の原則で約定した場合でも、同法の強行法規に抵触する内容であれば、賃借人の利益を一方的に害する不利な約定として無効という判断がなされます。



## これまでの敷金精算に関する契約書はすべて無効？

**オーナー**

そしたらこれまでの敷金精算に関する特約はすべて無効になるんですか？

**管理業者**

基本的には先ほど話したことが争点の分かれ目になるんですが、判例の中では畳の表替え、襖の張替えは賃借人負担とする約定が認められたケースもありますので、契約時に明確に説明をし、十分な合意があったような場合等は一応主張してみた方がいいんじゃないですか。

ただし、基本は先ほどお話したとおりであり、それに借り手市場の中で物件が厳しく選ばれる時代では評判や人気も経営上大事なことです。そこまで考慮されて敷金や敷金の精算方法を考える時代になったと思います。

## 傷が賃借人の不注意かどうか分からない場合は？

**オーナー**

それでは汚れや傷が賃借人の不注意等で発生したかどうか分からないときは誰が費用負担することになるんでしょう？



**管理業者**

室内の傷や汚れが入居者のせいになったものかどうか分からないときは、判例等では家主さんの方に入居者のせいであることを証明する必要があるとしていますので、その証明ができなければ入居者の費用負担とすることはできないようです。

**オーナー**

そしたら入居の段階で各所の現状を確認しておけばいいですね。

**管理業者**

おっしゃるとおりです。わが社で契約終了後の入退去時には必ず立会い、点検をするなどして、入居前の汚れか傷か入居後の汚れか傷かを確認しています。

**オーナー**

そうしてくれていれば安心ですね。ぜひ、これからも続けてもらいたいですね。

ひとくち  
**一口メモ**



### 少額訴訟制度

少額訴訟制度とは、簡易裁判所で扱われる民事訴訟で30万円以下（平成16年4月1日より同制度の上限額が60万円へ引き上げられます。）の金銭の支払い請求に対して、原則1回の裁判で判決が出る「迅速かつ手続き簡単な」裁判制度です。ただし、被告が少額訴訟を希望しない場合は、普通の裁判手続きに移行します。通常訴訟手続きは請求人本人が行うことが多いのですが、簡易裁判所における90万円以下（平成16年4月1日より上限額が140万円へ引き上げられます。）の訴訟については、法務大臣認可の司法書士が訴訟代理人となることができず。

近年敷金精算をめぐるトラブルが増加したのは、同制度の普及が一因と言えるでしょう。

# 「原状回復のガイドライン」にみる貸主・借主の負担区分

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
<b>床（畳・フローリング・カーペット等）</b>	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットによる飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ 2. 引越作業で生じたひっかきキズ 3. フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことによるもの） 4. キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ
<b>壁・天井（クロス）</b>	
1. テレビ・冷蔵庫等の後部ヤケ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴・跡 4. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 台所の油污れ 2. 結露を放置したことにより拡大したカビ・シミ 3. クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 4. クリーニングをしても落ちないタバコ・線香のヤニで張り替えが必要な場合 5. 壁等の釘穴・ネジ穴（絵画等の重量物をかけるためにあけたもの） 6. 天井に直接つけた照明器具の跡
<b>建具（ふすま・柱等）</b>	
1. 網戸の張り替え（破損はしていないが次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ
<b>設備・その他</b>	
1. 全体のハウスクリーニング（専門業者による） 2. 消毒（台所・トイレ） 3. 浴槽・風呂釜等の取替え（破損等はないが入居者確保のために行うもの） 4. 鍵の取替え（破損・鍵紛失のない場合） 5. 設備機器の故障・使用不能（機器の耐用年限到来のもの）	1. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損

※本表に記載する以外にも、借主の故意・過失による汚損・破損箇所があれば、全額借主の負担になります。

オーナーのための敷金精算・基礎知識

平成16年2月1日発行

編集・発行／社団法人 福岡県宅地建物取引業協会  
 賃貸不動産管理等特別委員会

〒812-0054

福岡市東区馬出1丁目13番10号

福岡県不動産会館4階

TEL 092(631)1717 FAX 092(631)0445