

(退去時原状回復費用について)

(ご家族からの質問)

祖母が死亡退居した。入居期間は3年程度、室内はきれいなのに原状回復費用として 57,240 円の見積もりがあがってきた。国交省のガイドラインに基づくのではないかと交渉すると多少減額された見積もりが来たが、納得がいかない。ホーム側の説明が一方的なので、ホームの本部あたりに協会から指導して欲しい。

《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

有料老人ホームの原状回復費用については、設置運営標準指導指針において、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考にすることと記載されており、このガイドラインでは、経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれることが示されています。これまでは、ガイドライン上の明示でしたが、2020年4月施行の改正民法でも、「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化」は原状回復の対象とならないことが明記されています。

請求費用の判断は協会ではできかねますが、ホームや運営会社から納得できる説明が得られるよう協会からも会員法人本部にご連絡させていただきます。

《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、原状回復を「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」と定義し、その費用は賃借人負担とされました。そして、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるものとされていました。これらは、あくまでも「ガイドライン」としての位置づけでしたが、2020年4月施行の改正民法でも同様に明記されたことにより、経年劣化等の費用を請求することは民法に反することとなります。

もっとも、民法に反する特約を定めることも可能で、国土交通省の標準賃貸借契約書では、通常損耗等を除くことを一般原則としつつ、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基づいて、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕等の義務を賃借人に負わせることも可能とされています。但し、特約が認められるためには、必要性があり客観的・合理的理由が存するなど下記の要件を満たす必要があります。一律にクリーニング費用を負担させるなどといった安易な特約は認められませんのでご注意ください。

民法(明治二十九年法律第八十九号)(施行日:平成三十年四月一日)

第七節 賃貸借

(賃借人の原状回復義務)

第六百二十一条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰する(損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限)ことができない事由によるものであるときは、この限りでない。

公益社団法人全国有料老人ホーム協会 有料老人ホーム標準入居契約書(6訂版)より抜粋
(明渡し時の原状回復)

第28条 入居者又は身元引受人等は、第25条第二号又は第三号により本契約が終了した場合には、直ちに居室を明け渡すこととします。また、同条第一号により本契約が終了した場合には、契約終了日から起算して30日以内に居室を明け渡すこととします。

2 入居者又は身元引受人等は、前項の明渡しの際に、通常の使用によって生じた居室の損耗を除き、居室を原状回復しなければなりません。

3 設置者、及び入居者又は身元引受人等は、居室の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第(6)の規定に基づき入居者が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとします。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)(平成23年8月 国土交通省住宅局)より抜粋

第1章 原状回復にかかるガイドライン

I 原状回復にかかるトラブルの未然防止

2 原状回復に関する契約条件等の開示

(2) 特約について

賃貸借契約については、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕等の義務を賃借人に負わせることも可能である。(中略)次の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留意すべきである。

【賃借人に特別の負担を課す特約の要件】

- 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前項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

[→検索結果一覧表示画面へ戻る](#)

事件番号	平成22(受)676
事件名	保証金返還請求事件
裁判年月日	平成23年7月12日
法廷名	最高裁判所第三小法廷
裁判種別	判決
結果	その他
判例集等巻・号・頁	集民 第237号215頁

原審裁判所名	大阪高等裁判所
原審事件番号	平成21(ネ)2154
原審裁判年月日	平成21年12月15日

判示事項	消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付されたいわゆる敷引特約が消費者契約法10条により無効ということはできないとされた事例
裁判要旨	消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付されたいわゆる敷引特約は、保証金から控除されるいわゆる敷引金の額が賃料月額3.5倍程度にとどまっておらず、上記敷引金の額が近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して大幅に高額であることがわれないなど判示の事実関係の下では、消費者契約法10条により無効であるということはできない。 (補足意見及び反対意見がある。)
参照法条	消費者契約法10条、民法619条2項