

### 3. 敷金・原状回復トラブルが起こる理由

#### ①敷金・原状回復のルールが明確には理解されていない

「退去時に敷金が返還されない」「設備が自然損耗により壊れたのに修繕費用を請求された」というようなトラブルは一体なぜ多く発生してしまうのでしょうか。それは「敷金の存在は多くの人知っているが、その位置づけや返還に関するルールが明確には理解されていない」ということに起因するでしょう。

敷金に関する取り決めについては、国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を定めており、ここには基本的な指針が示されています。しかし、ガイドラインに「賃借人が普通に暮らしていた場合の劣化は賃貸人の負担」とされていたとしても、それぞれのライフスタイルによって変わってくる「普通の暮らし（部屋の通常の使用）」を杓子定規に定義することは難しいといえます。価値観の違いが、そのままトラブルに発展してしまいがちなのです。

#### ②賃借人が「善管注意義務」の存在を知らない

善管注意義務とは「善良なる管理者の注意義務」の略であり、賃借人は賃貸人に対し、借りた物件を明け渡すまで善良な管理者の注意（常識的な管理意識）をもって、その物件を保管しなければならないとされています。これはつまり、賃借人が物件を故意に破損したり、物件管理上の過失があると認められたものに対しては、損害賠償の義務が発生するというものです。なお、例えば「日常清掃を怠ったためにダニが発生した」「換気をしなかったためにカビが生えてしまった」というものも物件管理上の過失とされるケースがあります。



### 5. ADRによるトラブル解決事例

#### ①排水溝のつまりに関する事例

賃借人であるA氏は退去の際、浴室の排水溝がつまりになっているため、清掃費用を預かっていた敷金から差し引くと賃貸人のB氏から言われました。しかし、A氏は通常の使用をしていただけであり、費用負担をする義務はないと考えていました。ここで、A氏とB氏の話合いの場が設けられました。なお、話合いの内容は次になります。

B氏は物件全体の排水溝清掃を年1回、日曜日に実施していました。しかし、A氏はサービス業に就いており、日曜日に出勤していたため、業者対応ができずA氏の部屋は排水溝の清掃ができずにいたのです。A氏はB氏の職務上の都合を理解し、B氏も休暇をとって対応しなかった自分自身の過失を認めました。結果、排水溝清掃の費用負担を折半で負担するという形になりました。

#### ②カレンダーによってできたピンの跡に関する事例

「カレンダーを貼って壁にピンの跡をつけることは部屋の通常の使用の範囲内かどうか」が争点となり、賃借人A氏と賃貸人B氏で話合いの場が設けられることになりました。なお、話合いの内容は次になります。

B氏がA氏に「あなたの生活にカレンダーは欠かせないものだったのか」を聞いたところ、B氏は「ゴミの日を忘れないためにカレンダーにチェックを入れていた」と話しました。これを聞いたA氏は、決められたルールをしっかりと守ろうとしていたB氏の姿勢を理解を示し、ピンの跡は「生活をおくる上で必然的にできたもの」として修繕負担を受入れました。なお、ガイドラインによればカレンダーを貼ることによってできたピンの跡は通常の使用の範囲内とされています。

これらのように、結果だけを見るのではなく、背景にあるものを表に出して当事者同士の理解を促し、共に納得した上での解決を実現するのがADRなのです。

## 《特集》2020年4月の改正民法施行との関わりも注目されている あらためて知っておきたい敷金・原状回復トラブル

120年ぶりの大改正をひかえている民法。

この改正は、賃貸経営とも密接な関わりがあります。



#### ③退去時の立ち会いが行われていない、または立ち会い時の確認が不十分

退去時に関係者（賃借人、賃貸人、管理会社等）の立ち会いがなく、双方で壁、床、柱等の傷や汚れの現状確認をしていない場合や、立ち会い時の現状確認が不十分、あるいは立ち会い時に確認した点を記録に残さなかった場合等は、後で賃借人にとって身に覚えのない損耗箇所を指摘され、修繕費の追加負担を求められる等のトラブルにつながりやすいのです。

### 4. 敷金・原状回復トラブルが起きたら

#### ①当事者が一緒に部屋を確認する

当事者が一緒に賃貸契約がされていた部屋に入り、原状回復が必要だと考えられている箇所一つ一つを確認していきます。その際、賃借人は入居時の部屋の使用方法や経年劣化による損耗の箇所を説明します。これを受けた賃貸人は、賃借人の説明に理解を示すことのできるケースも多くあります。

#### ②当事者同士の話し合いによるトラブル解決手法である「ADR」の活用を検討してみる

##### <ADRとは>

ADR (Alternative Dispute Resolution) とは、「裁判外紛争解決制度」と訳され、裁判手続きによらずに紛争を解決する手法をいいます。「裁判」では、当事者間の紛争について裁判所が最終的な判断を示すことによって、その争点に最終的な解決を与えます（勝ちと負けを決めます）。これに対して「ADR」は当事者間の自由な意思と努力に基づいて（当事者同士の話し合いによって）紛争の解決を目指します。

##### <ADRの特徴>

ADR 手続きは、裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟にトラブル解決を図ることができます。しかし、裁判のように強権的に紛争を解決させる制度ではありませんので、自分の正当性を全面的に主張することを望むのであれば、ADR はなじみません。

### 6. 来年の民法改正によって何がかわるのか

#### 2020年4月1日、改正民法施行

「契約や金銭の支払いに関するルールを定めた民法の規定（債権法）を見直す改正法案」が2017年5月26日に成立、2020年4月1日に施行されることになっています。なお、この改正は1896年（明治29年）の制定以来、実に120年ぶりのものとなります。

#### 敷金・原状回復との関わり

敷金・原状回復に関する主な改正点としては、「敷金の返還」や「賃借人が経年変化（時間の経過と共に起こる不可抗力的な変化）による物件の原状回復義務を負わない」ということが明確にされました。

#### 改正内容が浸透するまでは時間が必要か

しかし、ここで改めて敷金の取り扱いが決まったからといって、すぐにトラブルがなくなることはないと考えられます。なにせ、120年ぶりの民法改正です。

賃借人や賃貸人、管理会社にも「今までの習慣や常識」が染み付いてしまっているため、改正内容が「遵守すべき新常識」として浸透するには、ある程度時間を要すると考えられます。むしろ、改正内容を理解する人とならない人との間では決定的な認識の違いが生まれてしまうため、さらにトラブルが発生してしまうことも十分に考えられます。

したがって、賃貸人としては、今回の改正内容をしっかりと把握しておくと共に、自分自身の賃貸経営との関わりを認識しておく必要があります。また、改正内容について、賃借人や管理会社等の関係者と認識合わせしておくのも良いでしょう。



## 民法改正で変わる連帯保証人制度

来年の改正民法施行に伴い、次に挙げるような連帯保証人に関する制度変更がなされます。

### 1. 個人根保証契約の極度額ルールについて

従来では、保証金額の上限についての規定がなく、連帯保証人が自己破産してしまうケースが多くあります。そこで、「個人が保証人になる根保証契約(保証人になった時点ではどれだけの債務が発生するかわからないケース等、不特定の債務を保証する契約)について、保証人が支払いの責任を負う金額の上限=極度額を定めなければ、保証契約が無効になる」というルールが設けられます。極度額は保証する人とされる人の間で、書面等で合意して定める必要があり、これを定めなければ保証契約自体が無効となってしまいます。

#### <設定する極度額の考え方>

なお、極度額設定については特に法律上のルールはなく、一般的には家主と連帯保証人の間で合意した金額を自由に設定することになります。

では、設定する極度額はいくら位が適切なのでしょう。これには様々な考え方があるとは思いますが、悪質な滞納者は裁判を起こして退去させなければならないケースもあり、その場合、滞納発生から明け渡しまで1年半程かかることもあるため、極度額は1年半の家賃額程度で設定しておく目安であるかもしれません。その場合、家賃が10万円ならば、極度額は180万円となります。

### 2. 特別な事情による保証の終了について

個人根保証契約の場合は、①連帯保証人が破産した場合や②主債務者または連帯保証人が亡くなった際等は、その後発生する主債務は保証の対象外となります。

### 3. 賃貸人の連帯保証人への説明義務について

連帯保証人から請求があれば、賃貸人は家賃の支払い状況や滞納額等、賃借人に関する情報を伝える必要がなくなります。

月刊 不動産投資を行う方々を応援する情報誌  
発行:あき不動産管理株式会社

# 月刊 不動産投資 Journal

毎月発行

FREE

VOL.92

## CONTENTS

### <特集>

2020年4月の改正民法施行との関わりも注目されている  
あらためて知っておきたい敷金・原状回復トラブル

民法改正で変わる連帯保証人制度

2020年4月の改正民法施行との関わりも注目されている

## あらためて知っておきたい敷金・原状回復トラブル

不動産に関するトラブルの種類は数多くありますが、中でも相談件数が多いのが「敷金・原状回復トラブル」です。「件数が多い=起こりやすい」ということであり、賃貸オーナーであれば、経験したことがある方も多いトラブルなのではないでしょうか。今回は、敷金・原状回復トラブルについて、賃貸オーナーがおさえておきたいポイントや実際に起きたトラブル事例をご紹介します。

### 1. 相談件数の推移

消費者庁が所管する独立行政法人であり、国民生活の安定及び向上に寄与するため、国民生活に関する情報の提供及び調査研究を行う「国民生活センター(<http://www.kokusen.go.jp/>)」には様々なトラブル相談が寄せられます。2016年度の賃貸アパート・マンションに関するトラブル相談件数は32,681件であり、これは全体の相談件数の第5位となっています。なお、敷金・原状回復トラブルはこの中で13,905件となり、賃貸住宅に関するトラブル全体の42%を占めています。また、最近の敷金・原状回復トラブルの相談件数の推移は次のようになります。

- ・2015年度:14,236件
- ・2016年度:13,905件
- ・2017年度:13,209件
- ・2018年度:11,688件

※相談件数は2019年3月31日時点のもの

### 2. 最近の相談事例

・4年間住んだ賃貸マンションを退去したが、立ち合いで壁紙やクロス等の原状回復費を請求すると言われた。納得できない。

・賃貸マンションの退去に伴う原状回復費用のうち、ハウスクリーニング代の支払いに納得が行かない。支払わなくてはならないか。

・敷金礼金0円との説明を受けて賃貸アパートを契約し入居したが、後日敷金の請求を受けた。



『月刊不動産投資ジャーナル』をお届けしている当社は  
(一社)投資不動産流通協会の会員です

(一社)投資不動産流通協会は、安心・安全な投資不動産流通のルールづくりに取り組んでいます。

同協会では、お客様に安心して取引を任せいただけるよう、弁護士や税理士、不動産鑑定士、宅建士の有識者で投資不動産の売買・仲介の際のルールづくりや各種契約書類のひな形などを制作し、その成果物を会員に提供しています。

だから、当社には安心して投資不動産の取引をご依頼いただくことができます!

さらに、当社には「投資不動産取引士」が在籍しています。

投資不動産売買・仲介のプロフェッショナルの証としての資格「投資不動産取引士」。(一社)投資不動産流通協会が実施する「認定試験」をクリアした者に授与されます。



一般社団法人  
投資不動産流通協会

あき不動産管理株式会社  
愛知県春日井市高山町2-14-13  
TEL(0568)50-2608  
愛知県知事(1)第24755号