



大家が敷金を返してくれない！

弁護士 鈴木大輔

一郎さんは、都内にマンションを借りて、10年ほど住んでいました（敷金80万円）。この度子供が生まれて手狭になったため、賃貸借契約を解約し、一軒家に引っ越しました。ところが、敷金の返還がないので、一郎さんは大家に電話をしました。

一郎「すみません。〇〇マンションの件では長年お世話になりました。ところで、お部屋の明渡しも済んだことですので、敷金の方を返還いただきたいのですが」

大家「…冗談じゃないよ。お宅が部屋を汚く使ったせいで、このままじゃとても次の人に貸せない。原状回復費用がたくさんかかって、大損害だ。敷金80万円だけでは足りなかったんで、さらに50万円支払って下さい」

一郎さんとしては、確かに10年の間に部屋はだいぶ薄汚れたなという気はしていましたが、長く住んでいればそんなものだろうとも思うので、とても納得いきません。

◆——解説

1 敷金とは、賃料の未払いその他貸主の被る損害（借主の不注意による部屋の汚損等）を担保するために、借主から貸主に交付される金員を言います。このような特別な事情がない限り、本来敷金というものは、全額、借主に返還されるべきものです。しかし、昔から敷金を巡る紛争は後を絶ちません。例えば、貸主が、ハウスクリーニング費用や壁紙、絨毯の交換費用が必要だ、これらの費用に敷金を充てるなどと言って、敷金の返還を拒むというのが典型的な事例です。これらのクリーニング費用や設備の交換費用等を、はたして貸主と借主のどちらが負担しなければならないのでしょうか。

この点に関し、裁判例や実務は、以下のような考え方で一致しています。

① 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等や、借主の通常の使用によって生ずる程度の損耗については、貸主が負担する。

② ①の範囲を超え、借主側の故意や過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超える方法による使用によって生じた損耗等については、借主が負担する。

つまり、建物やその設備というのは、普通に居住していてもある程度損耗するのは当たり前ですから、こうした自然な損耗に関する補修費用等は、最初から毎月の賃料に含まれているものと考えられます。

したがって、このような場合、借主は部屋や設備を借りた時の新しい状態に戻す義務などなく、その費用を負担する必要もありません（①）。一方、借主側が費用を負担しなければならないのは、故意や不注意等によって通常生じないような損耗を生じさせた場合に限られることになります（②）。

2 本件の事案では、弁護士が一郎さんから相談を受けて裁判を起こしたところ、一郎さんの部屋の使用方法には何の問題もなかったにもかかわらず、大家は部屋のフルリフォーム（壁紙・絨毯等の内装、電気設備、キッチンや風呂回りその他の設備全部の交換）を行い、その費用全部を一郎さんに請求していたことが判明しました。ほとんど詐欺のような話ですが、その大家には、借主が退去に際しては部屋の中の全部を新品にする義務があるという、おかしい信念（？）があったようです。

このような無理解な大家がいることにも驚きますが、借主は泣き寝入りをしてはいけませんね。

執筆者プロフィール

鈴木 大輔（すずき だいすけ）

弁護士（第二東京弁護士会）中央大学法学部卒業。

趣味は、スキー、登山、オートバイ、盆栽。

所属 大洋綜合法律事務所

<http://www.ocean-law.jp/>