

第1部 解決の手引

序	2
第1章 建物賃貸借契約	4
第1節 賃貸借	4
第1 賃貸借の内容	4
1 契約自由の原則	4
2 賃貸住宅標準契約書	4
【書式1】 賃貸住宅標準契約書（改訂版）（モデル）	6
【書式2】 契約書に添付する原状回復の条件に関する様式	42
3 住宅賃貸借契約時の説明	49
4 礼金・更新料	49
(1) 礼金・更新料とは	49
ア 礼金とは	49
イ 更新料とは	50
(2) 礼金・更新料と消費者契約法10条	50
ア 礼金と消費者契約法10条	50
イ 更新料と消費者契約法10条	51
第2 賃料債権	53
1 賃料債権の意義	53
2 賃料債権と相続	53

第3 賃貸借の承継	54
1 賃貸人の地位の承継	54
(1) 対抗要件を具備した賃貸建物の所有権取得と賃貸借の承継	54
(2) 賃貸借の目的物所有権移転に伴う賃貸人の地位の譲渡と賃借人の承諾	54
2 賃借権の承継	55
(1) 背信行為と認めるに足りない特段の事情がある賃借権の譲渡と賃貸人への対抗	55
(2) 居住用建物の賃借人の死亡と賃借権の承継	55
第2節 敷金返還請求と原状回復義務	56
第1 敷金返還請求権の意義	56
1 敷金とは	56
(1) 建物賃貸借契約成立時に授受される金銭	56
(2) 敷金	56
2 敷金返還請求権の発生時期	57
3 敷金関係の承継	57
4 敷引特約	58
(1) 敷引特約とは	58
(2) 敷引特約と消費者契約法10条	59
(3) 災害による賃貸借の終了と敷引特約	61
第2 原状回復義務	61
1 原状回復義務の意義	61
(1) 通常損耗の賃貸人負担	61
(2) 賃借人の善管注意義務違反による原状回復義務	62
(3) 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	62
[資料1] 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」 (再改訂版)の概要	66

〔資料2〕 賃貸住宅紛争防止条例&賃貸住宅トラブル防止 ガイドライン	69
(4) 原状回復にかかるトラブル防止のための措置	70
【書式3】 入退去時の物件状況および原状回復確認リスト（例）	71
【書式4】 入退去時の物件状況確認チェックリスト（例）	75
〈図1〉 原状回復の費用算定の手順（イメージ）	79
【書式5】 原状回復の精算明細書等に関する様式（例）	80
2 原則的な賃借人の原状回復義務の具体的内容	84
(1) 建物の損耗等の区分	84
(2) 建物価値の減少等の区分	84
(3) 経過年数による経年変化・通常損耗分の控除	86
ア 経過年数と経年変化・通常損耗分の負担	86
イ 入居年数と賃借人の原状回復費用の負担	86
ウ 入居時の状況による当初の価値の判断	87
〈図2〉 入居時の状態と賃借人負担割合（耐用年数6年、 定額法の場合）	88
エ 襖紙・障子紙、畳表の場合	88
オ 畳床・カーペット・クッションフロアの場合	88
〈図3〉 畳床・カーペット・クッションフロア・壁・クロス の残存価値	89
カ フローリングの場合	89
キ 壁・クロスの場合	90
ク 襖・柱等の建具の場合	90
ケ 設備機器の場合	90
〔表1〕 主な設備の耐用年数	91
〈図4〉 設備機器の残存価値	91
コ 鍵紛失によるシリンダーの交換の場合	92

(4) 賃借人が負担すべき原状回復の対象範囲	92
ア 賃借人負担の単位	92
イ 襖紙・障子紙、畳表の場合	92
ウ カーペット・クッションフロアの場合	93
エ フローリングの場合	93
オ 壁・天井のクロスの場合	93
カ 襖・柱等の建具の場合	93
キ 鍵の場合	94
(5) 具体的な賃借人の負担部分の判断	94
ア 床・畳・カーペット等	94
(ア) 畳の裏返し・表替え	94
(イ) 家具の設置による床・カーペットのへこみ・設置跡	94
(ウ) 畳の変色、フローリングの色落ち	95
(エ) カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ・カビ	95
(オ) 冷蔵庫下のサビ跡	95
イ 壁・天井（クロス）	96
(ア) タバコのヤニ	96
(イ) 飼育ペットによるクロス等のキズ・臭い	96
(ウ) テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（電気やけ）	97
(エ) クロスの変色	97
(オ) 壁等の画鋸・釘等の穴	97
(カ) 賃借人所有のエアコン設置による壁のビス穴・跡	98
(キ) 台所の油污れ	98
(ク) 結露を放置したことにより拡大したカビ・シミ	99
(ケ) クーラーからの水漏れを賃借人が放置したことによる 壁の腐食	99
(コ) 天井に直接取り付けした照明器具の跡	99

目次

ウ	ふすま・柱等の建具	100
	(ア) 破損等をしていない網戸の張替え	100
	(イ) 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い	100
エ	設備・その他	101
	(ア) 賃貸建物全体のハウスクリーニング	101
	(イ) エアコンの内部洗浄	101
	(ウ) 台所・トイレの消毒	101
	(エ) 鍵の取替え	102
	(オ) ガスコンロ置場・換気扇等の油汚れ・スス	102
	(カ) 風呂・トイレ・洗面台の水垢・カビ等	102
	(キ) 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草	102
	[表2] 損耗・毀損等についての貸主・借主の負担一覧表	104
3	賃借人による通常損耗の負担	107
	(1) 賃借人による通常損耗の負担～原状回復特約	107
	(2) 営業用物件の場合	108
	(3) 通常損耗賃借人負担と消費者契約法10条	109
	(4) クリーニング費用の賃借人負担	111
	ア 最高裁平成17年12月16日判決との関係	111
	イ クリーニング費用の賃借人負担と消費者契約法10条 (最高裁平成23年3月24日判決との関係)	111
4	修繕特約	112
	(1) 修繕特約とは	112
	(2) 修繕特約と賃借人の修繕義務	112

目次

5	訴訟事件の管轄～訴訟事件の申立裁判所	199
(1)	事物管轄～訴え提起をする第一審裁判所	199
ア	通常訴訟の事物管轄～通常訴訟の第一審裁判所	199
イ	少額訴訟の事物管轄～少額訴訟の審理裁判所	199
(2)	土地管轄～訴え提起をする裁判所の場所	199
ア	被告の普通裁判籍（住所等）所在地を管轄する 裁判所への訴え提起	199
イ	義務履行地を管轄する裁判所への訴え提起	199
6	申立手数料の納付	200
7	郵便切手等の納付	200
8	訴状副本、書証の写しの添付	200
9	訴訟における主張立証の構造等	200
10	証拠の収集	201
(1)	書証等の提出	201
(2)	敷金返還請求訴訟における主な証拠	202
ア	建物賃貸借契約書	202
イ	敷金交付の領収証等	202
ウ	入居時・退去時のチェックリスト・写真等	202
エ	明渡し・退去確認書等	203
オ	賃貸人から請求された修理・クリーニングの見積書・領 収書	203
カ	建物の間取り図	203
キ	陳述書	203
第2	敷金返還請求訴訟	203
1	敷金返還請求権の意義	203
2	敷金返還請求権の請求原因	204
(1)	敷金返還請求権の請求原因	204

ア	建物賃貸借契約の締結	204
イ	アの契約に基づく賃貸建物の引渡し	204
ウ	敷金授受の合意をし、これに基づいて賃借人が賃貸人に 敷金を交付したこと	204
エ	上記アの賃貸借契約が終了したこと	204
オ	賃借人が賃貸人に対し、エの賃貸借契約終了に基づき賃 貸建物を返還したこと	204
カ	賃借人が賃貸人に対し、イからエまでの期間の賃料およ びエからオまでの期間の賃料相当損害金を支払ったこと	205
(2)	付帯請求（遅延損害金）の起算日	205
3	敷金返還請求における抗弁等	205
(1)	賃料債務・賃料相当損害金債務以外の敷金から控除されるべ き賃借人の債務の発生原因事実についての抗弁等	205
ア	敷金からの損害金控除の抗弁	205
イ	原状回復費用控除の抗弁	206
(ア)	賃借人が附属させた物の撤去費用控除の抗弁	206
(イ)	毀損・汚損した部分の補修費用控除の抗弁	206
ウ	賃借人が賃貸人に対し上記ア・イの抗弁に係る債務を弁済 したことの再抗弁	207
(2)	敷引特約の抗弁	207
(3)	通常損耗の賃借人負担特約・敷引特約の消費者契約法10条に よる無効の再抗弁	207
(4)	上記(3)に対する賃貸人の信義に反し消費者の利益を一方的に 害するとはいえない特段の事情〔評価障害事由〕の再々抗弁	208
第3	敷金返還請求権確認の訴え	
	——敷金返還請求権についての確認の利益——	209
第4	礼金・更新料返還請求訴訟	209

目次

1 礼金・更新料返還請求の訴訟物	209
2 礼金・更新料返還請求の請求原因	210
3 礼金・更新料返還請求における抗弁	210

第2部 資料編

I 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日）（抄）	212
II 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例 （平成16年3月31日）	214
III 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施 行規則（平成16年3月31日）	216
IV 賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書（モデル）	220
V 手数料額早見表（平成16年1月1日施行）	224
条文索引	226
事項索引	227
判例索引	229
著者紹介	230