

2004. 7

Law Office YODOYABASHI



〒541-0041

大阪府中央区北浜4丁目1番21号

住友生命淀屋橋ビル6階

TEL 06-6203-7104(代) FAX 06-6229-0936

淀屋橋法律事務所

E-Mail yodo-lawoffice@mvd.biglobe.ne.jp

役に立つ法律情報

第1回 賃貸借契約に関する

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

賃貸住宅における賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、貸す側と借りる側の双方の合意に基づいて行われるのですが、退去時において、貸した側と借りた側のどちらの負担で原状回復を行うことが妥当なのかについてトラブルが発生することがあります。

こうした退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、平成10年3月に当時の建設省が、原状回復に関するガイドラインを制定しておりましたが、平成16年2月に、裁判事例の追加などの改訂を含めた新しいガイドラインが作成されましたので、そのポイントについて、ご紹介します。

1. 原状回復とは

このガイドラインでは賃借人が責任を負う原状回復を、「賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない」ということを明らかにしたうえで、「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」と定義しています。

そして、このような損耗・毀損を復旧する費用を賃借人負担としました。

一方、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しました。つまり、このような通常の使用による損耗等の修繕費用は賃借人の負担とされています。

2. その適用例

畳や壁（クロス）、建具の変色、自然的劣化など賃借人が通常の住まい方をしていても通常発生すると考えられる損耗は、賃借人の負担とはなりません。

従って、賃借人が契約終了に当り、クロスや畳の取替えを要求することは原則的には無理ということになります。

他方、賃借人がクロスを汚したり、畳に焼けこげを作ったり、襖（ふすま）、障子を破ったりした場合には、その復旧の義務があります。

しかし、この場合も、もともと経年変化もあるわけですから、全くの新品に戻すのは貸し主に利益をもたらしますので、その費用については契約年数などの事情により応分の割合で負担すべきこととなります。

その他具体的事例では、自然的劣化と賃借人の不注意の双方の要素が含まれることが多く、結局は割合的負担ということで解決されます。

このガイドラインでは、そうした個々の事例の判断基準が整理されています。



表紙の写真 ~バオバブ~

表紙のユーモラスな木は有名なバオバブです。
この木はアフリカにも多いのですが、この写真は、芝がマダガスカルで撮ったものです。

バオバブは、その昔わがままし放題で神様の言うことを無視したため、神様がバオバブを懲らしめるために引っこ抜いて、逆さまに地面にさしたそうです。そのため、枝が根に、根が枝にという異様な形になり、神様は、まだ怒りを解いていないそうです。

アフリカでは次のような話もあります。

その昔、神様が動物たちに1本ずつ木を与えて、地面に植えるように指示しました。そこに遅れてきたハイエナは、最後に残っていたバオバブの木をもらったのですが、そっかしいハイエナはその木を逆さまに植えてしまいました。……そういうわけでバオバブの枝はこぶのある根っこにそっくりなのです。

サン・テグシュペリの星の王子様にも次のように出てきます。

「さて、王子さまの星には、おそろしい種がありました……。バオバブの種がありました。そして、星の地面は、その種の毒気にあてられていました。バオバブというものは、早く追いはらわないと、もう、どうしても、根だやしするわけにゆかなくなるものです。星の上いちめん、はびこります。その根で、星を突き通します。星が小さすぎて、バオバブがあまりたくさんありすぎると、そのために、星が破裂してしまいます。」

バオバブは、このように夢のある木ですが、その実や葉、樹皮は、食用や実用品としても大いに役立っています。



法律事務所からのアドバイス

第2回「コンプライアンス」



コンプライアンスって何？

最近世の中は右を向いても左を向いてもコンプラ、コンプライアンスです。その意味は、法令や規則・ルールを守ること、筋の悪いこと・違法なことはしないことで、当たり前前の簡単なことのはずなのですが、我が国の社会では、なかなかこのコンプラが浸透せず、不祥事が後を絶ちません。どうしてなのでしょう。

これは、良きにつけ悪きにつけ、我が国の国民性、ものごとの考え方に由来しています。つまり、我々日本人は、海に囲まれた島国で、永年ほとんどの人々が同一民族、同一言語、同一宗教の下で生活してきました。ヨーロッパの各国のように、人種・宗教・言語の異なる人間が複雑に混在して、厳しい争いをしてきた国とはものごとの考え方が根本的にちがうわけです。

そこで、我が国には、物事に対処するとき、お互い恥ずかしいことはしないのだから、話せばわかるとの考え方から、ルール・規則に照らして何が正しいのかという視点より、どうすれば円満にうまくおさまるかの観点が先に立ちます。そこに至る手続、経過はともかく、結果よければすべてよしなのです。そこにルール・規定の無視・違反が簡単に起きてしまいます。嘘も方便なのです。

欠陥車の問題が起きた時、ルールに従えば当然届出をして公表し、リコールして修理すべきもので、そんなルールは誰でも知っているのですが、ことに当たった当事者は、この問題をどうすればうまく処理できるのかから入り、公表・リコールして会社の信用を落とし、大きな損害を招くよりは内密に修理を完了して事故を防止する努力をする方がずっとよいと考えてしまいます。そこに自社の技術への自信があれば、なお

さらなこととなります。

ヨーロッパの国々では、この考え方は全く異なります。

アメリカで不祥事を起こした銀行が、当局への報告がルールに反したことだけで、巨額の罰金を命じられたことも耳新しいところです。しかも、その経過中には日本の財務省(当時の大蔵省)が、報告はすこし待てといったとかいわないとの話も出ていました。

刑事手続においても、証拠の収集手続が違法であれば、その証拠がいかに重要、決定的なものであっても、有罪認定の根拠とはできないのがルールであり、このルールは日本の刑事裁判にも定着しつつあります。

今や我が国も、IT化・グローバル化の時代の波の中にあって、小さな島国の小さな社会では全くありません。

納得了解だけを視野においた対応は必ず破綻します。今後はどんなときにも1つ1つ何が正しいかを確認しつつ、正しい手順で物事を進めていくことが求められます。

それがコンプライアンスなのです。



暑中お見舞い申し上げます

皆様おかわりありませんか。
今年は、ことのほか暑さも厳しいようです。
くれぐれもご自愛下さい。

2004年7月

淀屋橋法律事務所
弁護士、事務局一同

〒541-0041

大阪府中央区北浜4-1-21 住友生命淀屋橋ビル6階

淀屋橋法律事務所

TEL 06-6203-7104(代) FAX 06-6229-0936

E-mail yodo-lawoffice@mvd.biglobe.ne.jp

弁護士 山本 寅之助

弁護士 藤井 勲

弁護士 泉 薫

弁護士 出口 みどり

弁護士 安田 正俊

弁護士 井上 敏志

弁護士 芝 康司

弁護士 山本 彼一郎

弁護士 阿部 清司

弁護士 奥田 直之

弁護士 藤澤 佳代

弁護士 今井 佐和子

弁護士渋谷元宏は、当年1月より大阪本町法律事務所
(TEL06-6245-2882)に移籍いたしました。

代わって当事務所は10月より新人2名を迎える予定
です。