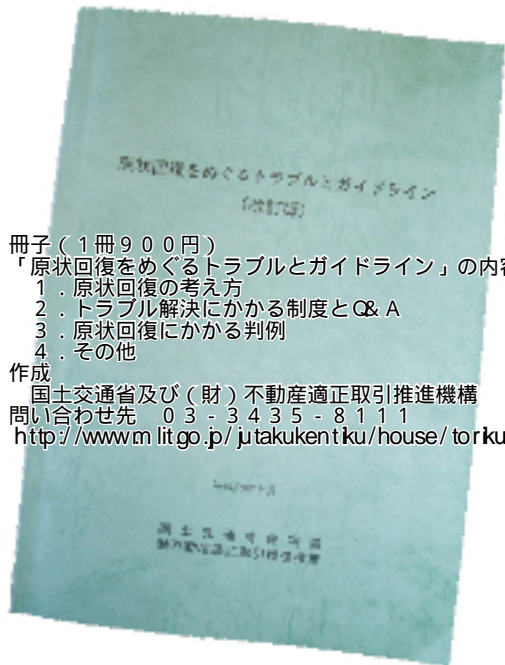


賃貸トラブルを未然に防止するために



冊子（1冊900円）
「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の内容
1. 原状回復の考え方
2. トラブル解決にかかる制度とQ&A
3. 原状回復にかかる判例
4. その他
作成
国土交通省及び（財）不動産適正取引推進機構
問い合わせ先 03-3435-8111
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentku/house/torkum/>

「七年住んだ借家の賃貸契約を解約したら原状回復費用として二二〇万円請求された」「無断でペットを飼育され改修費用八〇万円の損害をこうむった」…こうした相談が借主・貸主双方から当社に寄せられます。
今回は、賃貸借をめぐるトラブルの中でも退去時の原状回復をめぐるトラブルに関して、国土交通省が示す「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）」（二〇〇四年二月発表）を参考にその留意点をまとめてみました。

最初が肝心

退去時の原状回復トラブルの多くは、入居時の建物点検と契約条件の確認の不十分さが起因になっているといっても過言ではありません。実際に家主あるいは管理会社立会いのもとで入念な入居時建物チェックを行っている事例は稀です。

借主は、契約時に賃貸条件の中でも、とりわけ維持・管理の責任分担に関する事項や退去時の原状回復義務に関する事項のチェックが大事になります。一方、貸主は、こうした項目の明確な説明と、入居時に内装や付帯設備の状態を借主立会いのもとでのチェックが大事になります。

ガイドラインの基本的考え方

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」は、その前提として民間賃貸住宅の賃貸契約は「契約自由の原則により、律に抵触しない限り有効であって、その内容について行政が規制することは適当でない」としながらも、次の視点で基準を示しています。

建物の価値は、まず時間の経過により減少するものであると指摘し、契約上の使用方法に従い、かつ、社会通念上通常の使用方法により使用していれば、例えば使用開始当時の状態よりも悪くなってもそのまま家主に返還すれば良いとすることが通説となっています。そこで、原状回復は、借主が借りた当時の状態に戻すものではないということを明確にし、原状回復を「借主の使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・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等を復旧すること」と定義し、その考え方に沿って基準を策定しています。

実務上のトラブルになりやすいと考えられる事例について、判断基準を示すことにより、借主と家主との間の負担割合等を考慮するうえで参考になるようにしています。

借主に求める負担額について、建物設備等の経過年数を考慮することとし、同じ損耗等であっても、経過年数に応じて負担を軽減する考え方を採用しています。

契約終了に伴う

原状回復義務の考え方

退去に伴い行われる内装工事には、「原状回復義務としての修繕工事」と「再商品化のためのリニューアルを目的としたリフォーム工事」という二つの工事が同時に施行されるわけですが、ここで借主の負う原状回復義務は前者です。借主は、建物又は室内を管理者としての注意義務をもって使用する義務を負っています。つまり自分のもの以上に大切に使用しなければならぬということです。これを「善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）」といいます。

この善管注意義務にもとづき、通常の使用方法によつての建物損耗については原状回復義務を免責するというのが「ガイドライン」の考え方の基本です。この考え方に沿って借主の負担対象と範囲について検討されるべきです。原状回復にかかるトラブルの未然防止策として、借主は入居時の物件チェック、家主は原状回復に関する契約条件の丁寧な説明が必要で

借主の心構えとしては、「借りた物」であるという意識をしっかりと持ち、「管理責任」を自覚すること。家主の心構えとしては、「通常の使用」に伴う劣化は避けられないものと自覚すること。負担を求めるなら契約条項で根拠を明確にうたう必要性があります。また、契約に当たっては「消費者契約法（二〇〇四年四月施行）」の第四条（取り消し）や第十条（無効）に抵触しないよう注意を払う事も大切です。

北嶺通信

2005年
3・4月
NO17

札幌市東区北31条東17丁目5番24号
ユニオンサービス3階

ほくれい
北嶺不動産有限公司

T(783)5667 F(783)5768

E-mail:hokurei985@topaz.ocn.ne.jp