

身近な法律相談



弁護士 渡部 英明

建物賃貸借契約における建物明渡の際、①大家としては、原状回復費用をどこまで借り主に請求できるのか、②借り主としては、敷金は返ってくるのか、という形で相談を受けることがあります。

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」(以下「ガイドライン」と言います。)を公表し、裁判例も数多く出ている分野ですので、今回は、原状回復の範囲について、検討していきましょう。

Q₁ 「原状回復」とは何でしょうか。

A₁ ガイドラインによれば、「原状回復とは、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」と定義づけています。平成17年12月16日付の最高裁判決も同様に考えています。

この定義によると、借り主が、故意・過失や善管注意義務違反もなく、通常に建物を使用した場合、原状回復をしなくてもよいということになります。

Q₂ そうすると、通常使用であれば、敷金は返ってくる可能性があるのですか。

A₂ そういうことになります。敷金返還の少額訴訟事件の判例が多く出されているところです。ガイドラインにも様々な判例が掲載されています。

Q₃ 通常使用か否かについて、何か基準があるのですか。

A₃ ガイドラインでは、通常使用による損耗なのか、それともひどい使い方をした結果発生した損耗なのか分けて、賃貸人・賃借人の負担区分を定めています。

Q₄ 通常使用による損耗の具体例を教えてください。

A₄ ガイドラインによれば、次のような具体例を挙げ、賃貸人負担としています。

①家具の設置による、床、カーペットのへこみ、設置跡、②畳の変色、フローリングの色落ち、③タバコのヤニ（ヤニがひどいものは除く）、④テレビ、冷蔵庫などの後部壁面の黒ずみ（電気ヤケ）、⑤壁に貼ったポスターや絵画の跡、⑥エアコン設置による壁のビス穴、跡、⑦クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）、⑧壁などの画鋲、ピンなどの穴（下地ボードの張替えが不要な程度のもの）、⑨網入り硝子の亀裂、⑩鍵の取替（破損、鍵紛失のない場合）、⑪設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年数到来によるもの）、が挙げられています。

Q₅ 逆に、ひどい使い方（通常使用を超える使い方）をした結果、発生した損耗の具体例を教えてください。

A₅ ガイドラインによれば、次のような具体例を挙げ、賃借人負担としています。

①カーペットに飲み物をこぼしたことによるシミ、カビ、②冷蔵庫下のサビ跡、③引越作業で生じた引っかきキズ、④畳の変色、フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことによるもの）、⑤台所のスス、油汚れ、⑥結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ、⑦クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため、壁が腐食、⑧壁などのくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの）、⑨天井に直接つけた照明器具の跡、⑩飼育ペットによる柱のキズ、⑪ガスコンロ置き場、換気扇などの油汚れ、スス、⑫風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビなど、⑬日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損、が挙げられています。