

身近な法律相談



弁護士 渡部 英明

賃貸住宅の退去時の原状回復をめぐるトラブルは法律相談でもよくある相談の一つです。原状回復費用の負担の範囲について、国土交通省はガイドラインを設けて、トラブル防止を図っております。今回は、原状回復の考え方について、最高裁判決や国土交通省のガイドライン（平成23年8月）を踏まえて、検討していきましょう。

Q₁ 賃貸借契約書に「賃借人は原状回復をして明け渡しをしなければならない」と規定されているのですが、これは、建物内の設備を新しく取り替えたりしてから明け渡しをしなければならないのでしょうか。

A₁ 賃借人が通常の使用方法により使用していた場合、借りていた部屋をそのまま賃貸人に返せば足り、建物内の設備を新しく取り替えたりする必要はないと思います。

Q₂ 原状回復と規定されているのに、なぜ、新しく取り替えたりして明け渡す必要がないのですか。

A₂ ①賃貸借期間中の経年劣化、日焼け等による減価分や②通常使用による賃貸物の減価は賃貸借本来の対価というべきであって、原状回復の内容ではないと考えられるからです。平成17年12月16日の最高裁判決も同様に考えております。長いですが、大事なところですので、引用します。

「賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。」

Q₃ それでは、原状回復をする場合というのは、どういう場合を想定すべきなのでしょうか。

A₃ 國土交通省のガイドラインでは、建物の損耗等を建物の価値が減少することと位置づけて、損耗等を次の3つに区分しております。

①-A 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）

①-B 賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）

② 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等

そして、ガイドラインは②を賃借人が原状回復をする場合と捉え、「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」であるとして、原状回復の定義をしています。

Q₄ 退去にあたり、大家さんから襖や障子、畳表を張替えるように言われていますが、退去時に必ず賃借人が張替えなければならないのでしょうか。

A₄ 襖や障子、畳表の損耗が経年変化や通常使用によるものだけであれば、賃借人の負担で張替える必要はありません。

しかし、賃借人が毀損した場合には、賃借人の負担で張替えることになります。なお、襖や障子、畳表は消耗品としての性格が大きいため、毀損の軽重にかかわらず価値の減少が大きいため、減価償却の考え方を取り入れることにはなじまないことから、経過年数を考慮せずに、張替え等の費用について、毀損等を発生させた賃借人の負担とするのが妥当と考えられています。