

知識は  
力なり

# My Adviser

(顧問弁護士)

かじやまと

加地 和 法律事務所報

TEL 075-821-2884

FAX 075-821-2823

<http://www4.ocn.ne.jp/~yamakaji/>

京都市中京区丸太町通御前西入ル北側



弁護士政次

## ごあいさつ

京都では多くの方々が賃貸住宅に居住されておられます。賃貸住宅では、退去時に敷金の精算をめぐるしばしば争いが生じます。とくにどこまでの原状回復費用を敷金から差し引くのかでもめめます。今回から数回にわたり、この賃貸住宅退去時の原状回復義務について考えてみましょう。

平成21年4月

弁護士 齋 次 夫

事務員 川端広美・井上はるみ

## 賃貸住宅退去時の原状回復義務①

(問1) 国土交通省住宅局が作成した「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」という。)とはどのようなものですか。

(答え) 賃貸住宅においては、原状回復義務の内容について、貸主と借主との間でどの範囲で原状回復義務を負うのかという点について争いが発生するケースが多く、裁判になるケースもありました。そこで、国土交通省住宅局が過去の裁判例を参考にして、賃借人の原状回復義務の内容をまとめたものがガイドラインです(平成16年に改訂)。このガイドラインは、原状回復義務の判断をする際の参考資料とすべきものです。

(問2) 原状回復義務とは何ですか。

(答え) ガイドラインによると、原状回復義務のことを、「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。すなわち、ガイドラインは、建物の価値の減少の全てを賃借人が負担するのではなく、「賃借人が通常の使用によって生じた損耗等(いわゆる通常損耗)」や「経年変化等不可避免的に発生する劣化や損耗等」については原状回復義務を負わないとしています。そして、通常損耗の範囲を超えるもの(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)についてのみ賃借人に原状回復義務が発生するとしています。

(問3) 原状回復義務を判断する上で、建物の経過年数は考慮されるのですか。

(答え) 例えば、経過年数1年の建物を毀損した場合と経過年数10年の建物を毀損した場合で(右上へ)

比較すると、後者の場合は前者の場合よりも大きな経年変化・通常損耗があるはずであり、その場合に修繕費の負担が同じであるというのでは賃借人相互の公平を欠きます。そこで、ガイドラインでは、「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日大蔵省令第15号)を参考にして、原状回復義務が発生する場合に、その費用負担を検討する上で建物や設備の経過年数を考慮し、経過年数が多いほど賃借人の負担割合を減少するようにしています。

例えば、カーペットの場合には耐用年数を6年と判断し、初年度に賃借人の過失で毀損された場合には100%賃借人が負担しますが、6年以上経過しているカーペットについてはたとえ賃借人の過失で毀損したとしても、本来の価格の10%のみ賃借人が費用負担することになります。

(問4) 原状回復義務を判断する上で、経過年数を考慮しないものもあるのですか。

(答え) ガイドラインでは、建物本体と同様に長期間の使用に耐えられる部分であって、部分補修が可能な部位、たとえば、フローリング等の部分補修については、経過年数を考慮せず、毀損等が発生させた賃借人の負担とするのが妥当とされています。フローリングについて、部分補修を行ったとしても、将来的には全体的に張り替えるのが一般的であり、部分補修がフローリング全体としての価値を高めるものではありません(つぎはぎの状態になる)。にもかかわらず、経過年数を考慮して賃借人の負担割合を減少させるとかえって賃借人に不公平な結果を生むことになるからです。

また、ガイドラインでは、襖紙や障子紙、畳表といったものは、消耗品としての性格が強く、毀損の軽重にかかわらず価値の減少が大きいいため、減価償却資産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、張り替え等の費用について毀損等が発生させた賃借人の負担とするのが妥当とされています。

★ 本書は無料でお送りしています。法律に悩んでいる人があれば、この内容を教えて頂いたり、また、その人を御紹介下さいませ。加地和法律事務所ホームページには250問答を掲載しております。

次回からFAX送信を中止の場合は、恐縮ですが、加地和法律事務所までお電話かFAXにてご連絡下さいませ。

(広告⑭)