

賃貸建物の原状回復

ガイドラインを参考に

賃貸借契約終了時、借主は借りていた物を原状に復して貸主に返還する義務を負います(民法616条、598条)。



建物賃貸借終了時の原状回復については、貸主と借主との間でトラブルとなることが多く、国土交通省は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を公表しています。これによれば、「借主の居住、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・毀損」について借主が原状回復を要するとされ、建物の経年変化や通常の使用に伴う損耗（通常損耗または自然損耗といいます）による価値減少は借主の原状回復の範囲に入らないとされます。

経年変化や通常損耗による価値減少は、貸主が得る賃料収入によりカバーされるべきものと考えられるからです。

経年変化や通常損耗にあたるかどうかについて、「ガイドライン」は次のように区分しています。

①借主が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられる価値減少については、経年変化か通常損耗にあたるとしています。壁紙の日焼けによる変色、テレビや冷蔵庫などの家電の電気ヤケによる壁の黒ずみなどがあたります。

②借主の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりする価値減少については、故意・過失、善管注意義務違反等による損耗を含むこともあり、通常の使用により生ずる損耗とはいえないとして、借主の原状回復義務の対象になるとしています。

平成23年8月改訂前の旧ガイドラインでは、喫煙自体は通常の使用にあたるとして、それに伴う壁紙のヤニ汚れや臭いについても通常の住まい方、使い方による価値減少である（①にあたる）としていましたが、現ガイドラインでは喫煙者の減少や喫煙に関する社会情勢の変化等の事情を考慮し、喫煙による汚損がある場合について借主の原状回復義務の対象になる（②にあたる）としています。

③借主が通常の住まい方、使い方をしても発生するものであるが、その後の手入れ等借主の管理が悪く、損耗が発生・拡大したと考えられるものは、損耗の拡大について、借主の原状回復義務の対象になるとしています。使用期間中に借主が清掃を怠ったために発生した風呂の水垢、カビ等で、通常のハウスクリーニングではとれないものなどがあたります。