

住宅の賃貸借における原状回復等のトラブルを防止するために

住宅の賃貸借において原状回復等のトラブルを未然に防止するためには、借主が、原状回復についての法律上の原則や、判例により定着した考え方等の基本的な考え方をあらかじめ理解しておくことが重要です。

以下に、原状回復の基本的な考え方をご紹介します。

借主の負担（原状回復）

借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等の復旧は、原則として借主の負担となります。

※故障や不具合を放置したことにより、発生拡大した汚れやキズも借主の負担です。

貸主の負担

経年変化及び通常の使用方法による住宅の損耗等の復旧は、原則として貸主の負担となります。

原状回復に関する特約

原状回復の基本的な考え方と異なる特約は、貸主と借主の合意により定めることができます。

自分が借りようとしている物件の契約書には特約が定められているのか、定められているとすればどのような特約なのか、これらを十分に確認した上で契約をすることが重要です。

なお、実際の契約においては原状回復に関する特約を定めている場合がありますが、すべての特約が有効となるわけではありません。

特約が有効となるためには、下記の3つの要件が必要であるとされていますが、その特約の有効性については、最終的には裁判所の判断となります。

賃借人に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件

- ①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。
- ②賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること。
- ③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。

＜参考 平成17年12月16日最高裁判決＞