

原状回復ガイドラインの正しい読みかた

原状回復について、賃貸物件の入居者より、よく質問にあがる事項をピックアップしてみました。

Q、不注意で壁クロスの一部にクロスの張替えが必要なほどのキズをつけてしまいました。部屋全部のクロス張替費用を負担しなければならないのでしょうか？

A、不注意でキズをつけてしまったものは修理をしなければなりません、各部位ごとの経過年数を考慮したうえ、最低限可能な施行単位
(毀損させた箇所を含む一面分の張替えまではやむをえない)で
修理するのが妥当と考えられます。

(解説) 不注意により、壁クロスの張替えが必要なほどのキズをつけてしまったのですから、その損害について賃借人に賠償責任が生じることになります。このとき、どのような範囲でクロスの張替義務があるかが問題となります。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、

その範囲について、㎡単位が望ましいとしつつ、あわせて、

毀損箇所を含む一面分の張替費用を、毀損等を発生させた賃

借人の負担とすることが妥当と考えられるとしています。

これは、賃貸人が原状回復以上の利益を得ることなく、他方で賃借人が建物価値の減少を復旧する場合にバランスがとれるように検討されたものですが、このように賃借人の負担範囲を大きくしても、経過年数を考慮すれば、金銭的な負担は不当なものにならないと考えられます。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン改訂版より抜粋

敷金返還・査定などにお悩みのオーナー様おられましたら、当社には「敷金問題相談所」がございますので、お気軽に各店までご相談ください。