

原状回復Q&A（賃貸110番より）

原状回復・敷金返還をめぐるトラブルが全国的に増加し、社会問題となっており、弊社でもここ数年、敷金返還に際しての説明を求める電話が増えてきております。

判断の基準と数点の事例をご紹介しますので、ぜひともご一読いただき、ご自分で敷金返還作業を行っている家主様につきましては、貸主・借主双方の負担割合を考慮した上で敷金から必要金員を差し引き、退室者に対して速やかに差額残金の返還を行って下さい。

※ 修繕費用負担の基準とは？

国土交通省策定の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によると、居室内の損耗・毀損等については以下の原因が考えられます。

1. 自然的劣化・損耗
2. 通常使用により生ずる損耗
3. 故意・過失・善管注意義務違反による損耗

1・2については賃貸人負担、3については賃借人負担とする、という考えに基づいて修繕費用の査定をするべき、としています。但し、上記の基本内容に加え、経年変化も考慮した上で、公平な査定をし、負担割合を考えなければなりません。

※上記の基準に基づいて査定した場合の実例

Q.家具の設置による床（畳・カーペット等）のへこみ、設置後はどちらの負担？

A.家具保有数の多い我が国の実状をふまえ、その設置は必然的であり、設置した事だけによるへこみや跡は通常の使用による損耗と捉えるのが妥当です。よって賃貸人負担です。

Q.床（畳・カーペット等）に飲み物等をこぼした事によるシミやカビはどちらの負担？

A.飲み物をこぼすこと自体は、通常的生活の範囲と考えられますが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は賃借人の負担により実施するのが妥当と考えられます。よって、賃借人負担です。

Q.テレビや冷蔵庫の後部壁面の黒ずみや照明器具による天井の黒ずみはどちらの負担？

A.テレビ・冷蔵庫・天井照明は通常一般的な生活をする上で必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用と捉えるのが妥当と考えられます。よって賃貸人負担です。

Q.壁・クロスの変色はどちらの負担？

A.日照による畳やクロスの変色は、通常的生活で避けられないものであり、賃借人には責任がないと考えられます。よって賃貸人の負担です。