

# 契約の終了に伴う原状回復義務の考え方

## 1. 原状回復の定義について

ガイドラインでは、建物の損耗について(1)経年変化(2)通常損耗(3)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等に区分したうえで、原状回復を次のように定義しています。

### ■ 原状回復の定義 ■

原状回復とは、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。

この定義から、ガイドラインは、損耗等を補修・修繕する場合の費用について、以下のような考え方を示しています。

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等

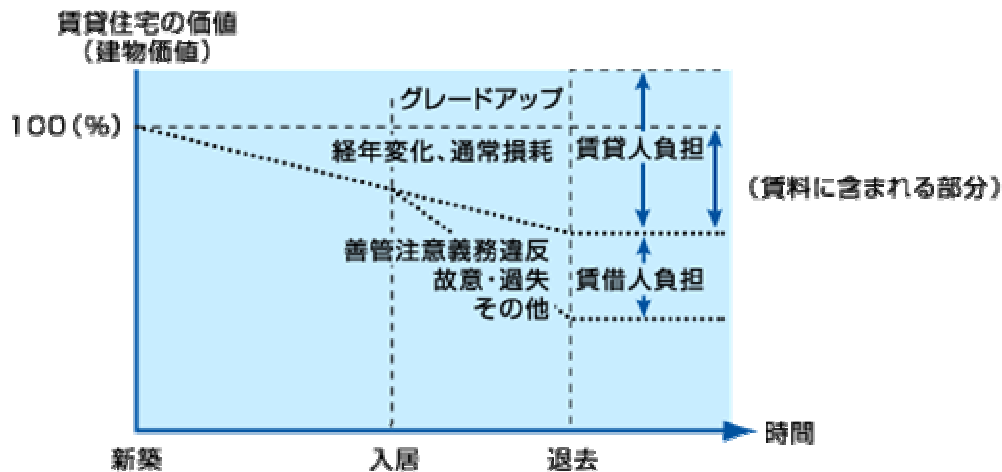
賃借人が負担すべき費用

次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォーム

賃貸人が負担すべき費用

しかし、建物価値の減少にあたる損耗等を分類し、定義しても、具体的な損耗等が「通常損耗」(賃借人の通常の使用により生ずる損耗等)に該当するのか、「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等」に該当するのかが判然としないため、ガイドラインでは一定の判断を加えています。(別表1参照)

### ■ 判例、標準契約書等の考え方 ■

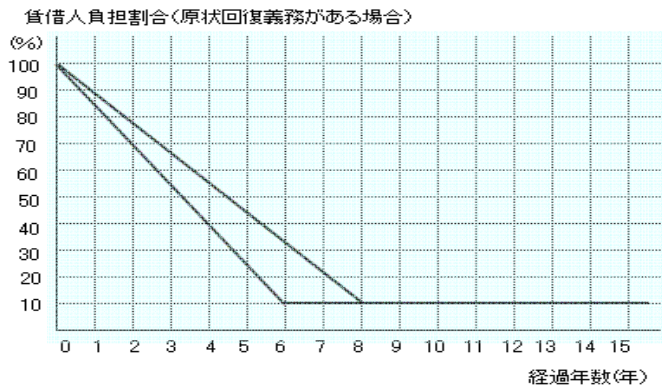


## 2. 経過年数の考え方

また、ガイドラインでは建物の損耗について「経過年数の考え方」を導入しています。

「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等」や「経年変化、通常損耗」等の場合であっても、経年変化や通常損耗が含まれており、賃借人はその分を賃料として支払っています。したがって、賃借人が修繕費用の全てを負担することになると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題があるため、ガイドラインは「賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させるのが適当である」との考え方を示しています。

### 設備等の経過年数と賃借人の負担割合 (耐用年数6年および8年・定額法の場合)



出典:国土交通省住宅局(財)不動産適正取引推進機構  
「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」より

### 3. 賃借人の負担対象範囲

ガイドラインは、「原状回復は、毀損部分の復旧であることから、可能な限り毀損部分に限定し、毀損部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とすること」を基本としています。

賃借人に原状回復義務がある場合の費用負担についても、補修工事が最低限可能な施工単位に基づく補修費用相当分が負担対象範囲の基本となる。

しかし、毀損部分と補修箇所に大きな差異が生じるような場合については、「原状回復による賃貸人回復による利得及び賃借人の負担を勘案し、当事者間で不公平とならないようにすべきである。」としたうえで、別表2「賃借人の原状回復義務等負担一覧表」を示しています。

#### ■ 毀損部分と補修箇所に大きな差異が生じるような場合の例 ■

壁面のクロスを一部補修する場合、毀損箇所が一部であっても他の面との色や模様あわせをしないと商品価値を維持できない場合がある。

部屋全体のクロスの色・模様を一致させるとことにより

⇒賃貸人	グレードアップに相当する部分が含まれると考えられることから、当該部屋全体の補修を賃借人の義務とすると、原状回復以上の利益を賃貸人が得ることになる。
⇒賃借人	他方、毀損部分のみのクロス張替えが技術的には可能であっても、その部分の張替えが明確に判別できるような状態になり、このような状態では、建物価値の減少を復旧できておらず、賃借人としての原状回復義務を十分果たしたとはいえないとも考えられる。

原状回復による賃貸人回復による利得及び賃借人の負担を勘案し、当事者間で不公平とならないようにすべきである。(別表2)