



## 第22号のてるまむ通信では「原状回復」について紹介致します。

「原状回復ガイドライン」という言葉をよく耳にすると思いますが、そもそもなぜ？

出来たのか？居住用賃貸住宅の退去時の原状回復に関し、原状回復の範囲や費用負担をめぐるトラブルが急増し社会的な事情を背景に平成10年3月、当時の建設省は、

（財）不動産適正取引推進機構に原状回復のルール等の検討を委託し、「賃貸住宅リフォームの促進方策検討調査委員会」において

取りまとめられた結果を「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」という形で公表したものです。そのガイドラインは法的

な拘束力があるわけではないので、原状回復に関する紛争についての裁判所の判断や取引実務等を考慮した上で、トラブルを予防する

という観点から一般的に妥当と考えられる基準となっています。

「ネクストライフてるまむ」より8月末まで仲介料キャッシュバックのサマーキャンペーンを行っています。

台風や、新型インフルエンザ

対策など様々なこともあります。まだまだ暑さが続きます。どうかご自愛くださいませ。

一、「原状回復ガイドライン」は、原状回復費用をめぐる裁判所の判断なども考慮して作成されていることですが、原状回復費用をめぐる紛争は、どのような事が争点となるのでしょうか？

賃貸借契約終了時の賃借人の明渡し義務として、物件を「原状に回復して明け渡さなければならぬ」とあります。例えば、畳替え・クロス張替・鍵の交換などの費用を敷金から控除して精算しようとしたところ、原状回復をめぐる紛争の典型的な形です。

【争点】  
① そもそも、「原状回復義務」とは何か  
② 通常の原状回復以上で特約で退去時の修繕義務等を負担させている場合の特約の効力をめぐる紛争

③ 「賃貸物件」の汚損等が通常消耗なのか賃借人の故意又は過失によるものか  
④ 「賃貸物件」の汚損等が通常消耗なのか賃借人の故意又は過失によるものか  
⑤ ①は、建物にある損耗・損傷が「原状回復義務」で賃借人が費用負担しなければならぬものか  
⑥ ②は、特約の効力をめぐる争いであり、実務上は影響が大きい争点となります。

③は、事実認定の問題です。故意又は過失による損耗・損傷は、賃借人がその回復費用を負担しなければならぬということに争いがなく、事実を確定すれば、費用の負担者は決まります。

二、「原状回復ガイドライン」では、「原状回復義務」をどのように定義しているのでしょうか？

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。賃借人の

賃貸借契約に基づく「原状回復義務」も、通常の復旧を図るべき義務ということになります。したがって、「原状回復義務」によって賃借人が費用を負担しなければならないのは、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・毀損を復旧するための費用ということになります。

（通常損耗・経年変化）、これは反面では、賃借人が通常賃借建物を使用し、善管注意義務違反等がないのであれば、建物に生じた通常消耗・経年変化についての復旧費用やリフォーム費用等は、賃借人の原状回復義務に基づく費用負担とはならないことを意味しています。

三、「原状回復義務」を「入居当時の建物の状態に回復する義務」としないのはなぜ？

賃貸借契約における目的物は、時間の経過によって自然に劣化し、また、賃借人の通常の使用によっても必然的に損耗するものです。賃貸借契約は、そのような性質を有する目的物を返還すれば足りるのであり、賃料には、経年変化や通常消耗によって生ずる賃貸目的物の減少価値を補う意味が当然に含まれていると考えるのが賃借人と賃借人との関係では公平であって、原状回復義務があるとしても、経年変化や通常消耗による価値減少までも回復する必要はないというのが、通説的な考え方であり、裁判所の判断基準となっています。

四、「原状回復義務」に従った場合に建物に生じた損耗・損傷を回復するための費用負担の原則はどのようになるのでしょうか？

「原状回復義務」とは、①社会通念上時間の経過に伴う経年変化や通常の使用によって生ずる自然の損耗についてまで、それが無かった状態に回復すべきことを要求しているもので、②賃借人の故意、過失に基づく建物

の毀損や通常でない使用方法による劣化等についてのみ、その回復を義務付ける規定となります。

原則は次のようになります。  
※社会通念上時間の経過に伴う経年変化や通常の使用によって生ずる自然の損耗の回復費用は、原状回復費用に含まれないので、その費用は退去時に改めて賃借人が負担するのではなく、既に徴収してきた賃料の中から捻出するなどして、賃借人が負担する。

※賃借人の故意、過失に基づく建物の毀損や通常でない使用方法による劣化等の回復費用は、退去時に賃借人が負担することに（但し、部位によっては経過年数を考慮する。）

※次の入居者を確保するための費用や、リフォームして建物価値を引き上げるための費用は、賃借人が負担する。  
以上が原則となっています。

（原状回復ガイドラインQ&Aより抜粋）

**ためになる「日本人のしきたり」**

**水引 — なぜ進物に紐をかけるのか**

「水引」は、丁重な贈り物をする際の包み紙にかけたり、結んだりする紙紐のことです。水引は、神に進物を供える際にかけた「しめ縄」の変化したものとされ、「水のりを引く」という語源に由来します。水引はもともと、和紙をこよりにしてこれに米のりを引き、それを乾かして作っていたためです。室町時代には、進物に白い紙を掛け、「水引」で結んで「のし」をつけるのが贈答の正式な儀礼になりました。さらに、江戸時代には進物の目的によって、水引の色や結び方などを変えるようになりました。一般的に慶事ときは紅白、あるいは金銀、金紅二色などの水引を、三本または五本にして使います。一方、弔事ときは黒白、あるいは藍白二色、白一色、銀一色などの水引を、二本または四本にして使います。二本または四本の場合は、結び直しのできる「両輪結び」や「蝶結び」にします。これに対して、結婚や弔事などは、「二度はないように」という意味で「結び切り」や「あわび結び」にします。