令和４年９月

【 民間賃貸住宅退去時の「原状回復」とは？ 】

【相　談】

賃貸住宅の退去時に立ち会いで確認を行ったが、敷金精算書が届き、原状回復の事項で合意した以外のものを含む内容で費用請求をされた。支払わなくてはならないか。

【アドバイス】

　賃貸物件を退去時に元の状態に戻すことを「原状回復」といいます。民法６２１条において、入居後に生じた損傷について、貸借人は「賃貸借契約が終了した時は、その損傷を原状に復する義務を負う」とありますが、損傷のうち、賃借人の帰責事由によらない場合はこの限りでないとされています。

原状回復の範囲について、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（平成２３年再改定）では、「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・毀損を復旧すること」とされています。これらに相当する修繕は、賃借人の負担となります。

経年変化や通常使用による損耗等の修繕費用は、賃料（家賃）に含まれます。また、古い設備の更新（グレードアップ）は、賃貸人が負うべき費用です。これらの費用を、賃借人が別途負担する必要はありません。

賃貸物件に関するご相談では、これらの内容の全部を賃借人の負担として請求される事例が多く見られます。退去時の原状回復のための立ち会いにおいては、充分に理解して合意すること、正確に記録を残しておくことをお勧めします。

ガイドラインでは、退去時だけでなく、入居時から損傷の有無など物件の状況をよく確認しておくことや、契約時に原状回復などの条件を確認することをアドバイスしています。これから賃貸住宅の契約をされる方は、ぜひ参考にしてください。

**消費者ホットライン　　☎局番なしの１８８（泣き寝入りはいやや！）・・・お近くの消費生活センター等につながります。**