

# 賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意

## ～入居時、画像で現状記録 「ガイドライン」を参考に～

賃貸住宅に関する相談の中で多いのが、退去時の「原状回復」に関する相談です。賃貸借契約は長期間にわたることが多く、賃貸住宅の傷や汚れ等を、借主と貸主のどちらが修繕するのかはっきりせず、トラブルになることがあります。

賃貸借契約の「原状回復」とは、借主の故意・過失によって賃貸住宅に生じた傷や汚れ（損傷）等、また、借主が通常の使用方法とは言えないような使い方をしたことで生じた損傷を元に戻すことを言います。

賃貸借契約が終了した時、借主は賃貸住宅の原状回復を行う義務を負います。しかし、借主の責任によるものではない損傷等や、普通に使っていて生じた損耗（そもそも、通常損耗）、年月の経過による経年劣化については、原状回復を行う義務はありません。

原状回復が問題となる退去時は、契約締結時から相当の時間が経過しており、入居時の状況がわかるような記録が残っていないことが多くあります。問題になっている損傷等が通常損耗や経年劣化にあたるのか、客観的な判断が難しいことがあります。

原状回復に関するトラブルの多くは、退去時に貸主側（大家や管理会社等）から提示された修繕の範囲や金額について、借主が納得できないときに起こります。原状回復に関する貸主と借主の費用分担については、それぞれの契約内容や賃貸住宅の状況などによって異なるため、トラブルになりやすい特徴があります。

このようなトラブルにならないために、次のようなことに注意しましょう。

### **【1】契約する前に、契約内容の説明をよく聞き、契約書面の記載内容をよく確認する。**

貸主側からの契約前の説明をよく聞き、不明な点はすぐに確認しましょう。国土交通省が示している賃貸借契約書のひな型である「賃貸住宅標準契約書」や、貸主と借主のどちらが原状回復費用を負担すべきかについて一定の基準を示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（ガイドライン）と契約書面を見比べて、違っている箇所はよく読んでおきましょう。

特に禁止事項や修繕に関する事項、退去する際の費用負担に関する事項のほか、「ハウスクリーニング費用は全額借主負担」といった、ガイドラインと異なる内容が特約で定められている場合があります。必ず確認してください。

「賃貸住宅標準契約書」や「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」は、国土交通省のウェブサイトで公開されています。

### **【2】入居時に、賃貸住宅の現在の状況をよく確認し、写真や動画等で記録に残す。**

入居するときに、できる限り貸主側と一緒に、写真や動画、メモ等を取りながら入居前の住宅の状況をしっかり確認しましょう。その際、傷や汚れ、エアコンや給湯器といった備え付けの設備が、きちんと作動するかも確認してください。貸主側がチェックシートを用意している場合には、項目を確認しながら記入し、大事に保管しておいてください。

### **【3】入居中にトラブルが起きたら、すぐに貸主に相談する。**

エアコンや給湯器といった入居時に設置されていた機器の不具合や故障の場合、また雨漏りや水漏れといったトラブルが発生した場合は、すぐに貸主側に連絡し、対応を相談しましょう。

賃貸住宅使用のために必要な修繕は、原則として貸主に修繕の義務がありますが、貸主側に連絡せず、無断で修繕を行うと、その内容や金額について、貸主側とトラブルになることがあります。

また、室内に発生したカビを放置しておく、退去時に清掃費用を請求される恐れがあります。賃貸住宅はあくまでも借りているものであることを意識し、日頃からできるだけきれいに使うことを心がけましょう。

### **【4】退去時には精算内容をよく確認し、納得できない点は貸主側に説明を求める。**

退去時も、入居時同様、できる限り貸主側と一緒に、記録を残しながら現状の確認を行いましょう。

貸主側から納得できない費用を請求された場合は、ガイドラインの基準を参考に、貸主側に説明を求めましょう。原則として、年月の経過による損耗や通常使用でも発生する汚れや傷などの修繕費用については、借主が負担する必要はないと考えられます。

また、入居時に敷金を支払っている場合、退去時に返還されますが、未払いの家賃があった場合や原状回復費用が発生した場合、敷金からその分が差し引かれます。

敷金がなかった場合は、退去時に原状回復費用として支払う費用が高額になる可能性がありますので、注意してください。

### **筆者ひとこと**

トラブルになった場合や契約内容に不安な場合は、消費生活センターや消費相談窓口、消費者ホットライン「188」へ相談してください。また、県消費生活センターのホームページにある「身近な消費者トラブルQ&A」でも情報提供を行っています。ぜひご活用ください。(県消費生活センター)