

【★★賃管士メールマガジン 2022-11号★★】を配信いたします。

■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 原状回復 ■□■

(質問) 原状回復ガイドラインに違反すると無効？

(回答) 任意規定なので必ずしも無効にはなりません。

(記事内容)

【経過年数を考慮するってどういう意味？】

国土交通省が公表する「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」では、経過年数の制度を導入しています。すなわち、「賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるもの」と「賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生するものであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗が発生・拡大したと考えられるもの」による設備等の損耗であった場合、賃借人に原状回復義務が発生し、賃借人が負担する費用の検討が必要になりますが、この場合に修繕等の費用の全額を賃借人が当然に負担することにはならず、その設備等の経過年数を考慮して減額されます。これを原状回復における経過年数の考慮といいます。

【フローリングもカーペットも傷つけたら同じ責任？】

建物のすべてに経過年数の考え方が導入されているわけではありません。建物の一部と考えられるフローリングや襖・障子等の建具部分や柱等は、経過年数ではなく、建物自体の耐用年数に従って減価償却する考えを採用しています。その逆に、畳表や襖紙・障子紙等は消耗品と捉えて、建物の減価償却も経過年数も考慮しません。

経過年数を考慮するのは、畳床・カーペット・クッションフロア・クロス(6年で1円に)等です。ですから、例えば、鉄筋コンクリートのマンションであれば、その耐用年数が47年なのでフローリングもそれに従いますが、カーペットは6年で残存価値が1円となります。

【フローリング全体をダメにした場合と一部だけとは違うの？】

違います。補修を部分的に行ったとしても、将来的には全体的に張替えるのが一般的であり、部分補修がなされたからといって、フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではありません(つぎはぎの状態)。よって、部分補修の費用全額を賃借人が負担しても、賃貸人が当該時点におけるフローリングの価値(経年変化や通常損耗による減少を考慮した価値)を超える利益を獲得することにはならないので、経過年数を考慮する必要はありません。むしろ、形式的に経過年数を考慮すると、部分補修の前後を通じてフローリングの価値は同等であると評価できるのに、賃貸人が費用の負担を強いられるという意味で不合理となります。したがって、こう

した部位等については、経過年数を考慮せず、部分補修費用について毀損等を発生させた賃借人の負担とします。

しかし、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング全体を張り替えた場合は、経過年数を考慮します。

【経過年数が経過したクロスに落書き！？】

経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っています。そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ます。具体的には、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）などについては、賃借人の負担となることがあります。

（過去問にチャレンジ）

【問 9】「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改正版)」(国土交通省平成23年8月。以下、各問において「原状回復ガイドライン」という。)に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。(2021年度問9)

- 1 賃貸借契約書に居室のクリーニング費用の負担に関する定めがない場合、借主が通常の清掃を怠ったことにより必要となる居室のクリーニング費用は貸主負担となる。
- 2 賃貸借契約書に原状回復について経年劣化を考慮する旨の定めがない場合、借主が過失により毀損したクロスの交換費用は経過年数を考慮せず、全額借主負担となる。
- 3 賃貸借契約書に原状回復費用は全て借主が負担する旨の定めがあれば、当然に、借主は通常損耗に当たる部分についても原状回復費用を負担しなければならない。
- 4 賃貸借契約書に借主の帰責事由に基づく汚損を修復する費用について借主負担とする旨の定めがない場合であっても、借主がクロスに行った落書きを消すための費用は借主の負担となる。

正解:4

1不適切 賃貸借契約書に居室のクリーニング費用の負担に関する定めがない場合、居室のクリーニング費用は貸主負担となるのが原則です。しかし、借主が通常の清掃を怠ったことによ

り必要となったクリーニングの負担については、経年劣化や通常損耗を超えた損耗等となり、善管注意義務違反等に基づき借主に費用負担が求められる可能性があります。

2不適切 ガイドラインによれば、賃借人の故意過失等による損耗であっても、経年劣化・通常損耗は必ず前提となっており、当事者間に合意がない場合であっても、経年劣化と認められる場合には、借主は費用を負担する義務を負いません。全額借主負担となるということではありません。

3不適切 判例では「賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負うためには、賃借人が補修費用を負担することになる損耗の範囲につき、賃貸借契約書自体に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である」と示されており(最判平17.12.16)、契約書に原状回復費用は全て借主が負担する旨の定めがあることをもって当然に借主が通常損耗に当たる部分についても原状回復費用を負担するということにはなりません。

4適切 賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す(例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消す等)ための費用(工事費や人件費等)などについては、賃借人の負担となる場合があります。このような借主には、善管注意義務等違反があると認められるためです。

筆:Ken ビジネススクール代表 田中謙次
次回号の配信は 6月10日(金)の予定です