

# Ⅲ 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン(概要)

## 原状回復の基本的な考え方(原則)

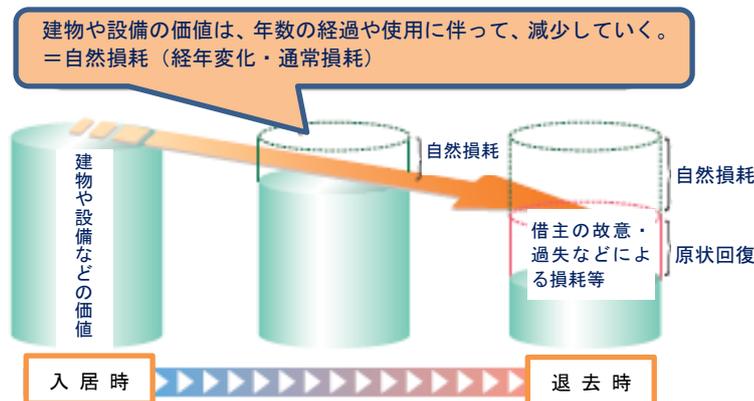
### 借主の負担(原状回復)

借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等の復旧  
※故障や不具合を放置したことにより、発生・拡大した汚れやキズも借主の負担です。

### 貸主の負担

経年変化及び通常の使用による損耗等の復旧

### 賃貸借物件の価値変化イメージ



## 原状回復に関する特約

貸主と借主の合意により、上記の原則と異なる特約を定めることができます。

ただし、通常の原状回復義務を超えた負担を借主に課す特約は、すべて認められるわけではありません。裁判の結果、特約が無効と判断されることもあります。判例等によれば、特約が有効となるためには、右の3つの要件が必要であるとされています。

### 借主に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件

- ①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ②借主が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

## 入居中の修繕の基本的な考え方(原則)

貸主には、借主がその住宅を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を行う義務があります。ただし、借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって必要となった修繕は、借主の負担となります。

## 入居中の修繕に関する特約

貸主と借主の合意により、小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自らの費用負担で行うことができるという特約を定めることができます。

### ご注意!

このような特約がある場合でも、修繕を行うかどうかは借主の自由であり、借主は修繕義務を負うわけではありません。したがって、この特約を理由に、退去時の原状回復費用として、借主が入居中に行わなかった小規模な修繕に要する費用を請求することはできないとされています。