

V 都の相談窓口寄せられた相談事例

相談事例① 原状回復

契約書には「借主は、明渡しの際に原状回復しなければならない」と書かれています。貸主は、原状回復は入居当時の状態に戻すことだと言っていますが、本当ですか？貸主が言うとおりの費用を負担しなければいけないのでしょうか？

原状回復とは、入居当時の状態にまで回復することをいうのではなく、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損耗やキズなどを回復することをいいます。

この相談事例では、貸主の主張どおりに入居当時の状態にまで回復する義務はないといえます。

相談事例② 特約

2年間住んだアパートを退去することになり、契約書を確認したところ、特約条項に「原状回復は、理由のいかんを問わず借主負担とする。」と書いてあることに気がきました。この特約は有効なのでしょうか？

借主に通常の原状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、一定の要件が必要とされます。特約があっても、無効となる場合があります。

- 賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの詳細については、都市整備局のホームページ（http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-3-jyuutaku.htm）でご覧になれます。

● 都の相談窓口

東京都都市整備局 住宅政策推進部不動産課 新宿区西新宿2-8-1 都庁第二庁舎3階北側	不動産取引に関する相談 ※電話相談 ※面談相談 当日受付 9:00～11:00/13:00～16:00 (月曜～金曜)	賃貸ホットライン 03(5320)4958
		指導相談担当 03(5320)5071
東京都不動産取引特別相談室 新宿区西新宿2-8-1 都庁第二庁舎3階北側	弁護士による法律相談 ※面談相談 予約制 13:00～16:00 (月曜～金曜)	予約専用 03(5320)5015
東京都消費生活総合センター 新宿区神楽河岸1-1 セントラルプラザ16階	消費生活に関する相談(不動産含む) ※電話、来所相談 9:00～17:00 (月曜～土曜)	相談専用 03(3235)1155

※祝日・年末年始(12月29日～1月3日)は、お休みです。