

## (原状回復費用について)

### (ご家族からの質問)

10年間入居していたホームを退去した。ホーム入居時から、車いすを使用しており、自走していたために、巾木に傷がついたとのことで、ホームで直したとのこと。原状回復費用として22万円請求されている。これは入居者が支払う費用なのか。

#### 《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

有料老人ホームの原状回復費用については、設置運営標準指導指針において、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」を参考にすることと記載されており、このガイドラインでは、経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれることが示されています。入居時に車いすの利用が想定される場合、通常使用による小さな傷や損耗は、ホームの賃料に含まれるものと考えます。ただし、通常使用を超える乱暴な使用で傷がついた場合には入居者の負担となります。どの程度の傷なのか、どうして傷がついたのか等につき、ホームとよく話し合ってください。

#### 《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

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」では、原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、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」と定義し、その費用は賃借人負担とされました。そして、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるものとされていました。これらは、あくまでも「ガイドライン」としての位置づけでしたが、2020年4月施行の改正民法でも同様に明記されたことにより、経年劣化等の費用を請求することは民法に反することとなります。

もっとも、民法とは異なる特約を定めることも可能で、国土交通省の標準賃貸借契約書でも、通常損耗等を除くことを一般原則としつつ、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基づいて、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕等の義務を賃借人に負わせることも可能とされています。但し、特約が認められるためには、必要性があり客観的・合理的理由が存するなど下記の要件を満たす必要があります。一律にクリーニング費用を負担させるなどといった安易な特約は認められませんのでご注意ください。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)(平成23年8月 国土交通省住宅局)より抜粋

#### 第1章 原状回復にかかるガイドライン

##### I 原状回復にかかるトラブルの未然防止

##### 2 原状回復に関する契約条件等の開示

##### (2) 特約について

賃貸借契約については、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕等の義務を賃借人に負わせることも可能である。(中略) 次の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留意すべきである。

#### 【賃借人に特別の負担を課す特約の要件】

- 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 賃借人が特約によって通常の前述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 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること