

(原状回復費用について)

(ご家族からの質問)

2年半住んでいたホームを退去した。退去時に、壁についた絵画のあと(絵画掲示部分の壁紙の変色)について原状回復費用を請求されたが、入居者が負担すべきなのか。

《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、通常、賃料に含まれるとされており、絵画のあとも通常損耗と考えられるため、入居者が負担する必要はありません。

有料老人ホームの原状回復費用については、厚生労働省が定める有料老人ホーム設置運営標準指導指針において、通常の家屋賃貸借について国土交通省が定めている「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います。このガイドラインでは、「ポスターやカレンダー等の掲示は、通常的生活において行われる範疇のものであり、そのために使用した画鋏、ピン等の穴は、通常損耗と考えられる。」と記されています。

～入居を検討している方へ～

《トラブル回避のためのチェックポイント》

・入居契約書の「原状回復」の条項について、契約前に、通常の使用による損耗や経年変化による損耗は原状回復する必要がないとされているか確認してください。もし入居者が負担するとされている場合には、その特約の内容を確認してください。また、特約があっても有効とされる要件は限定されています(下記のガイドライン参照)。

《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(経年変化による壁紙の貼替え等)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上も認められません。

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。ただし、特約が認められるためには、公序良俗・消費者契約法第10条違反とならず、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

1 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、暴力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 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

民法(明治二十九年法律第八十九号)

(公序良俗)

第九十条 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。

(賃借人の原状回復義務)

第六百二十一条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

消費者契約法(平成十二年法律第六十一号)

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。