

賃貸物件の修繕及び原状回復に 関するトラブルについて

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課
不動産特別相談室 弁護士 岩本 康一郎

1. 建物賃貸人の修繕義務

賃貸人の基本的義務は、目的物の使用収益をさせること（民法601条）
= 契約上の使用目的（住居・事務所・店舗など）と目的物の性質に応じた用法に従って目的物を使用させること

⇒ 「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務」（民法606条1項）
= 上記のような使用ができない状態をできる状態にする義務

- 目的物に含まれる建物付帯設備（給湯器、エアコン等）についても修繕義務が及ぶ。
- 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人はこれを拒むことができない（民法606条2項）。ただし、そのために賃借の目的を達することができなくなるときは、賃借人は契約の解除をすることができる（民法607条）。

2. 賃借人の通知義務（民法615条）

賃借物が修繕を要するときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならない。

（ただし、賃貸人が既にこれを知っているときはこの限りではない）。

洗面台が
漏水しています。
修理をお願いします。



3. 賃借人の責めに帰すべき事由より修繕が必要となった場合

賃借人の責めに帰すべき事由より修繕が必要となった場合

賃貸人に修繕義務なし（民法606条1項ただし書き）

- 賃借人に損害賠償義務、原状回復義務あり



4. 賃借人による修繕（民法607条の2）

修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、**賃借人自ら**修繕をすることができる。

- ① 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- ② 急迫の事情があるとき。



5. 賃借人が自ら修繕した場合の 賃貸人に対する費用請求

賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる（民法608条1項）。



6. 特約がある場合

- 賃貸人の修繕義務免除特約・賃借人修繕負担特約
(一般に賃借人に自己の負担で修繕を行う権利を与えたもので義務を課したものではないと解釈される。)

あまりに消費者である賃借人（個人の居住目的の場合）に不利で賃貸人に有利な内容である場合には、消費者契約法10条により**無効**となる可能性がある。

・ ・ その他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って、民法第1条第2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。

⇒ 賃借人負担の特約は**小規模な修繕**（消耗品の交換等）に限定

7. 修繕義務違反の効果

① 債務不履行に基づく損害賠償請求

実損、賃料の一部相当額、得べかりし利益（営業損害）、代替物件の使用料、慰謝料

② 賃料減額

「・・・賃料は、使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて減額される。」（民法611条1項）

当然に賃料全額の支払いを止めることが許されるわけではない

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」

<https://jpm.jp/topics/2553>

③ 契約解除



8. 原状回復義務

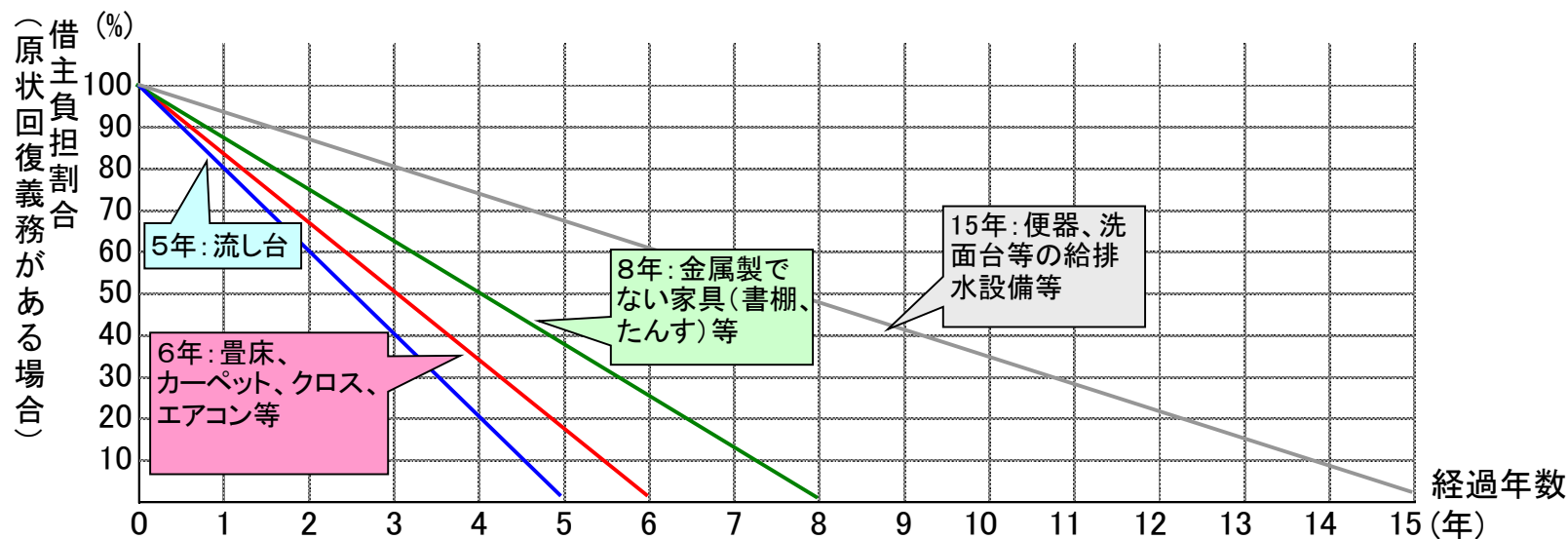
- 賃貸借が終了したとき、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（**以下の場合を除く**）を原状に復する義務（民法621条）
 - 賃借物の経年変化（経年劣化）
（日照などによる畳・クロス・床材などの変色、設備機器の通常使用による故障など）
 - 通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗（通常損耗）
（電気製品による電気やけ、家具の設置跡、壁に貼ったポスターや絵画の跡など）
 - 賃借人の責めに帰することができない事由によるもの
（災害による損傷など）
- ⇒ 賃借人の故意過失や通常の使用方法に反する使用、手入れ・管理の不十分など賃借人の責めに帰すべき事由（善管注意義務違反）により生じた損傷が原状回復義務の対象

9. 経過年数と賃借人の負担割合

（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」の考え方）

- 通常損耗を超える損傷があり、賃借人が原状回復義務を負う場合でも、経年劣化・通常損耗は生じており、その程度は年を経るごとに大きくなる。
- 法人税法等における減価償却資産の考え方を参考にして、償却年数経過後の残存価値が1円となるようなグラフを作成し、経過年数に応じた賃借人の負担割合を決定する（経過年数が多いほど負担割合を減少させる）。

設備等の経過年数と借主負担割合（耐用年数5, 6, 8, 15年 定額法の場合）



（図1 「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（第4版）」（東京都住宅政策本部）より）

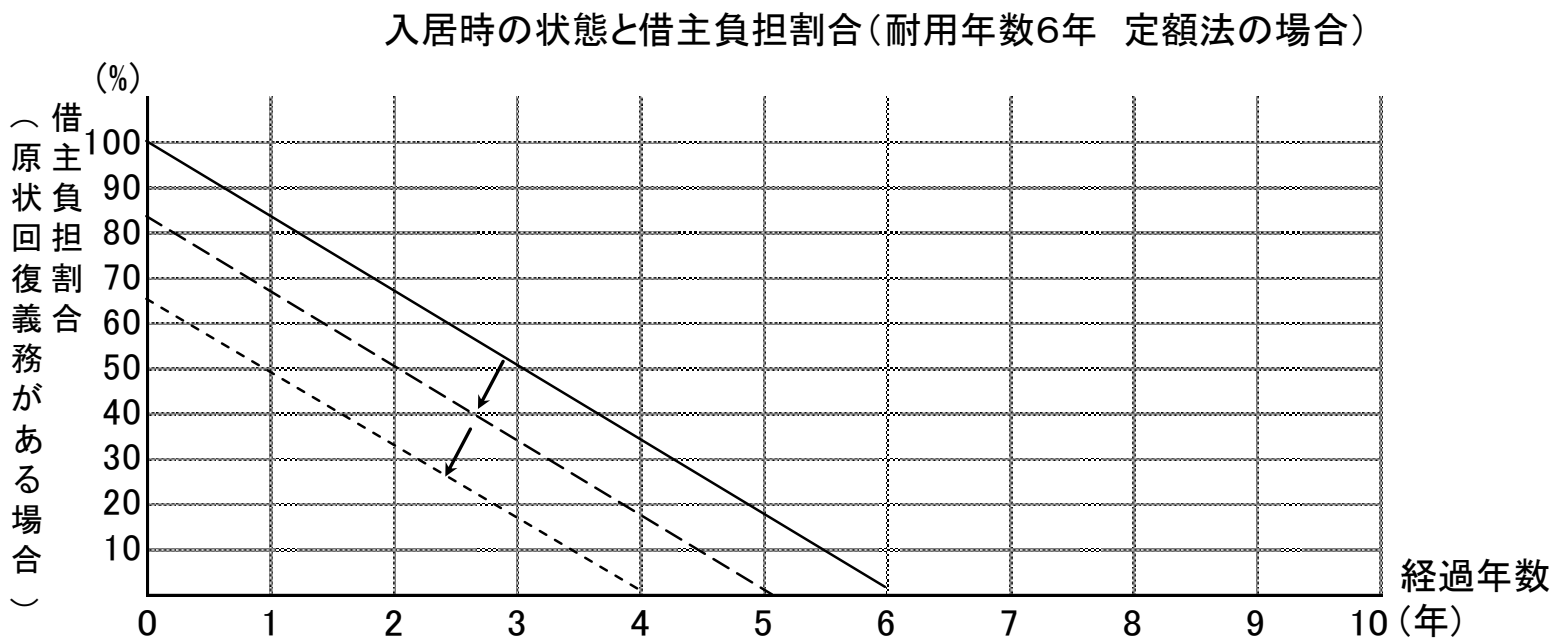
<参考> 設備、建具等の耐用年数の例
耐用年数5年… 流し台
耐用年数6年… 畳床、カーペット、クッションフロア、壁（クロス）、冷暖房用機器（エアコン、ルームクーラー、ストーブ等）、電気冷蔵庫、ガス機器（ガスレンジ）、インターホン
耐用年数8年… 主として金属製以外の家具（書棚、たんす、戸棚、茶ダンス）
耐用年数15年… 便器、洗面台等の給排水・衛生設備、主として金属製の器具・備品

※ユニットバス、浴槽、下駄箱等建物に固着して一体不可分なものは当該建物の耐用年数を適用

9. 経過年数と賃借人の負担割合

(「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン (再改訂版)」の考え方)

- 目的物の経過年数を確認・確定することは困難が予想されるので、入居年数で考える。ただし、入居時の目的物の状況は必ずしも価値100%のものばかりではないので、その状況に合わせて経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用する。



※入居時の設備等の状態により、左方にシフトさせる。新築や交換、張り替えの直後であれば、始点は(入居年数、割合)=(0年、100%)となる。

※参考:国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

(図2 「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン (第4版)」 (東京都住宅政策本部) より)

- 経過年数を超えた設備等であっても必ず賃借人の負担がゼロになるとは限らない。
(継続して使用可能な場合に、賃借人が故意過失によりこれを破損し使用不能としてしまったときは、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)などについては、賃借人の負担となることがある。)
- 建物本体と同様に長期間の使用に耐えられる部位(フローリング、柱、襖や障子等の建具部分など)の部分補修は、つぎはぎになるなどして全体的価値の上昇につながらないことから、経過年数は考慮しない。
- 襖や障子等の紙及び畳表などは、消耗品としての性格が強いため、経過年数は考慮しない。

10. 賃借人の負担対象範囲

- 毀損部分の補修工事が可能な**最小単位に限る**のが基本。
 - 例えば、クロスの場合は m^2 単位が基本であるが、既存部分のみ張り替えることで色あせた他の古い部分と明確に判別できてしまうような場合は、公平を図るため、クロス一面分の張替費用を賃借人負担とする（勿論、経過年数は考慮される）。
- 補修工事の最低施工可能範囲、原状回復による賃貸人の利得、賃借人の負担を勘案しケースバイケースで判断。



11. 特約がある場合

通常損耗等の範囲を超える原状回復義務を賃借人に課す特約（通常損耗補修特約）が有効と認められるための条件⇒**厳格！**

最判平成17.12.16

少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、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。

【原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）】

- 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前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
- 事業用賃貸借（事務所・店舗等。ガイドラインの対象外）の場合、上記基準は適用されず、特約の有効性が認められやすい。

12. 入退去時の注意点

- 契約書の記載及び重要事項説明の内容をよく確認すること

東京都賃貸住宅紛争防止条例2条1号

住宅の賃貸借の仲介を行う宅建業者に対し、

- ① 修繕義務負担の原則と実際の契約内容（賃借人の負担とされている具体的内容）
 - ② 原状回復の費用負担の原則と実際の契約内容（賃借人の負担とされている具体的内容）
 - ③ 入居中の設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先
- について記載した書面を、賃借人となろうとする者に交付し説明することを義務付け

- 入居時の物件確認をしっかり行うこと

賃貸人側立ち合いの上キズや汚れの有無程度を確認し「入居時の物件状況確認書」等の書面を作成、自分で物件の状況を日付入りの写真や動画を撮って保存しておくなど

12. 入退去時の注意点

- 入居中の修繕等の連絡はこまめに行うこと
- 入居中、掃除（排水口なども）その他、物件の毀損・汚損を防ぐための管理をきっちり行うこと
- 入居時同様、退去時の物件確認をしっかりと行うこと

賃貸人側が提示した原状回復費用の見積内容に納得がいかない場合は相談を
(そもそも詳細な見積を出さない場合は、出すように要求しましょう)



参考資料

- 参考資料①

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」
（国土交通省住宅局）

- 参考資料②

「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（第4版）」
（東京都住宅政策本部）

