

賃貸アパートを 退去するとき

敷金と原状回復

例 家賃7万円の賃貸アパートに4年間住んで退去したところ、貸主から畳の表替えとクロス（壁紙）の修繕費を請求された。クロスは引越し作業で傷つけたのでしかたないが、畳は日に焼けただけで汚したりしていない。支払わなければならないか。

また、入居時に家賃1か月分の敷金を支払ったが、返金されるか心配だ。



Advice

退去時の借主の原状回復義務には、誰が使用してもおきる畳の擦り減りなどの通常損耗や日焼けなどの経年劣化は含まれないとされていますが、現行法の条文からは明らかではないため、改正民法で法律の条文に明記されました。

例の場合は、傷をつけたクロスについては経過年数を考慮した修繕費を負担することになりますが、畳については経年劣化や通常の使用で生じる損耗（通常損耗）に止まると思われます。

また、敷金は家賃の未払い分や原状回復費用などを差し引いて返還されます。

Check

- 原状回復とは賃貸物件を退去するときに、借主の不注意などでつけた傷や汚れを復旧することをいいます。
例えば、結露を放置したため壁に広がったカビや引越し作業でクロスにつけた傷などは、借主が修繕費を支払うこととなります。
- 改正民法では、敷金について、家賃などの金銭債務を担保する目的で借主から貸主に渡す金銭と定義されました。
敷金という名目で授受される金銭のほか、保証金など名目に関わらず、担保目的であれば民法上の「敷金」に該当します。
貸主が敷金を返還する時期については、賃貸借が終了して賃貸物の返還を受けたときとされ、敷金を返還する際に、家賃の未払い分や原状回復費用、損害賠償金などを差し引いて返還できると定められました。



担保目的で預かったお金は敷金なので返還します。

Point

● 原状回復に関するガイドライン

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、借主に原状回復義務がある場合、修繕費の負担割合は、基本的に経過年数を考慮して算出する考え方を示しています。

これによれば、仮に借主が不注意などで汚れや傷をつけても、長く使われたものだと、借主の負担はその分減少することになります。ガイドラインには内装材や設備ごとの耐用年数を示しており、残存価値の参考になります。

※ 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html