

Q 高額の原因回復費 家主から請求

母が先日亡くなり、30年以上住んでいた部屋の整理をしました。荷物が散乱して汚れも目立つ状態でした。相続人は私だけなので、掃除をして部屋を明け渡しました。すると後日、家主から原状回復費用として300万円も請求されました。支払わなくてはならないのでしょうか。



民法上、賃貸借契約が終わって建物を明け渡す際、賃借人に原状回復の義務があります。部屋の中の荷物を整理し、「空」の状態できれいにして明け渡さなくてはならないのです。

問題は、賃借人がどの程度きれいにするかです。入居した当時の状態にしなく

ければならないのでしょうか。壁紙にたばこのヤニがついたのはどうでしょうか。一般的に、建物の賃貸借契約における原状回復義務が問題になる場合、「建物の経年変化によるもの」「通常の損耗によるもの」は賃借人の負担であり、それ以

経年変化や損耗 義務なし

てはならないのか。それとも、建物は年月とともに古くなるから、それに応じてそれなりのきれいさで良いのかです。

もちろん、子供が誤って部屋の壁に穴を開けたといった場合は、元に戻す必要があります。では、破れた網戸は取りかえな

外の通常損耗を超えるものが賃借人の負担と考えられています。経年変化や通常損耗の建物の劣化は賃料に含まれていると考えられているからです。

従って、賃借人の原状回復義務があるかどうかは、その部屋の汚さが経年変化や通常損耗によるものか、それを超えるものかを判断する必要があります。今回の場合、お母様は30年以上住んでいたということなので、その「汚さ」は経年変化や通常損耗によるものが大部分を占めると思われます。網戸が30年以上交換されていないなら、破

れていても原状回復義務はないと考えて良いでしょう。

原状回復を巡る賃借人と賃借人のトラブルは数多く発生しています。敷金を大幅に超えるような請求をされた場合は、身近な弁護士に相談しましょう。
(回答〓宇藤和彦弁護士)



県弁護士会マスコットキャラクター「ちーべん」

県弁護士会所属の弁護士が、皆さまの法律的なお悩み、ご相談についてアドバイスするコーナーです。随時掲載します。弁護士に直接相談したい場合は、県弁護士会(千葉043・227・8954、松戸047・366・6611、京葉047・437・3634)に電話で予約してください。県内14か所の法律相談センターで、相談することができます。一般法律相談の相談料は、30分2000円(一部を除く)です。