

Q13 原状回復費用の請求書が送られてきましたが、クロスの張替費用の単価が以前に退去した賃貸住宅に比べて高く、納得できませんが、通常の単価にしてもらえよう、請求できますか。

A 原状回復に要する費用は、原状回復のため使用する資材や施工方法などにより異なるため、物件ごとに異なるものとなります。

原状回復に要する費用は、使用されている資材のグレードや施工方法などにより物件ごとに異なるものとなります。

また、単価として表示されている費用には、資材の材料費だけでなく、修繕等の工事のための施工費用（労賃など）が含まれていることが多いと思われます。

なお、賃借人が負担すべき原状回復費用は、経過年数および通常損耗を考慮した状態にすることが前提であり、高級品のクロスの使用などグレードアップの費用を負担する必要はありません。

疑問がある点には、賃貸人や管理会社に、費用の内容の内訳などについて確認してみることも考えられます。（なお、本ガイドラインの167ページに記しているように、資材価格等が掲載されている資料により調べることができますが、あくまで平均的な単価であることに留意が必要です。）

※今回のガイドラインで示したように、契約時に施工単価についても賃貸人・賃借人の双方が確認しておくことが望ましいと考えられます。

Q14 退去時の立会いを求められ、損傷などがあるということで確認サインをしました。その後、原状回復費用の請求書が送られてきましたが、思っていた以上に高額で驚き、いろいろ調べたところ、ガイドラインによると、私が故意・過失などで損傷したものでない部分については費用負担をする必要がないことを知りましたが、一旦サインしてしまった以上、やはり負担しないといけないのでしょうか。

A 損傷があり、その分の負担をすることを了承した場合は、基本的にはその確認内容に基づき、原状回復費用の負担額が決定されますが、賃借人の故意・過失等によるものでない損傷については、その分についてまで負担する必要はありません。

確認された内容にもよりますが、単に損傷があることの確認であれば、原状回復費用負担について了承したものではないと考えられますので、ガイドライン（特約があれば特約）に基づき、賃借人が負担すべきものか、調整することとなると考えられます。

また、損傷があり、その分の負担をすることを了承した場合は、基本的にはその確認内容に基づき、原状回復費用の負担額が決定されます。ただし、賃貸契約書において原状回復に関する特約がない場合は、賃借人の故意・過失等によるものでない損傷については、そもそも賃借人の負担する必要のないものであり、仮にその分も含め確認サインをしていたとしても、その分についてまで負担する原因・理由はないため、その旨を主張すること

ができます。

いずれにせよ、退去時の立会いによる確認は貸貸人、賃借人双方にとって、原状回復費用負担を決める上で重要なものですから、疑問がある場合は、質問するなど、十分慎重に行う必要があります。

なお、特約については必ずしも有効であるとは限りません。

Q15 原状回復工事を賃借人自ら行う、あるいは賃借人が指定した業者に行わせることはできますか。

A 賃貸人において原状回復工事を行い、敷金で精算する金銭賠償の方式が一般的です。

原状回復について、賃貸借契約書において賃貸人あるいは賃貸人が指定した業者が行うと規定されている場合は、それに従うことになり、(例外的に賃貸人が承諾しない限り)賃借人自らあるいは賃借人が発注した業者に行わせることはできませんが、単に、賃借人は原状回復を行う旨だけが規定されている場合は、賃借人自ら行う、あるいは賃借人が指定した業者に行わせることも可能と考えられます。

ただし、その場合、契約期間終了期日など返還予定期日までに原状回復工事を済ませて賃借物件を返還する必要があり、返還予定期日を過ぎると、賃料あるいは遅延損害金が発生する可能性があります。また、基本的に賃借している物件と同等の材質、仕上がり等に応じて修繕等を行い返還しないと、賃貸人から原状回復工事のやり直しなどを請求される可能性もあります(なお、同等の材料、施工方法により修繕等を行い、通常損耗による建物価値の減少分を上回る状態までにした場合は、賃貸人に利益が生じることとなりますが、その利益分を賃借人に返還してもらうには、賃借人が賃貸人に対し有益費として別途請求をすることが必要となります)。

このような点を踏まえ、賃貸人において原状回復工事を行い、敷金で精算する金銭賠償の方式が一般的であると思われませんが、賃借人自ら行う、あるいは賃借人が指定した業者に行わせる場合は、上記のような点も念頭において、賃貸人と十分な相談をした上で行うことが必要と考えられます。