



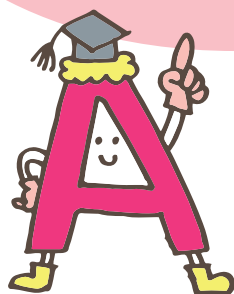
公営住宅を退去する際の 原状回復費用は借主の負担？

相談者の気持ち

公営住宅を退去する際、畳の表替えやふすまの張替え等の費用として約10万円を請求されました。通常の使用による損耗・汚損は、毎月の賃料によってカバーされるものではないでしょうか？ 全額請求されたことに納得できません。

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省(現経済産業省)などの勤務経験を生きし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



民間の賃貸住宅の契約においては、ほとんど例外なく、退去時の原状回復義務が定められており(「原状」というのは「元の状態」すなわち賃貸の開始前の状態ということです)、法律上も原則として賃借人は退去時に原状回復義務を負うこととされています(民法621条)。

この「原状回復」義務の範囲については、最高裁が、「通常の使用による損耗」は含まれず、賃借人の故意・過失によるものに限られるとしています。これは、「通常の使用による損耗」による貸主の損失は毎月の家賃に含まれているので、退去に当たって賃借人に負担が求められると二重払いになってしまうという考え方に基づくものであり、「通常の使用による損耗」が賃借人の負担であることが認められるためには、そのことが賃貸借契約において明記され、賃借人がそのことを認識していなければならないとされました(国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」。以下、ガイドライン)。

相談者の疑問は、公営住宅の場合も同様に「通常の使用による損耗」については入居者が負担する必要がないのではないかとこのものです。

この点については、公営住宅は民間の賃貸住宅の場合と違って、「住宅に困窮する低額所得者

に対して低廉な家賃で賃貸」(公営住宅法1条)するという公営住宅の特質及び公営住宅の家賃は建設時からの経過年数に応じて建物減価分が毎年減額されていることから、公営住宅の家賃には「通常の使用による損耗」分は含まれていないという見解が下級審の判決において示されています。この判決が理由とするところは、すべての公営住宅に当てはまるものであり、上級審においても支持される可能性が高いと考えられます。

しかし、この考え方に立ったとしても、補修費用がそもそも適切であるかどうかについては、検討の余地があります。

補修費用が適切であるか否かを考える際は、まず、その補修の要否が問題になりますが、退去の際には貸主と借主が立ち会って補修箇所について確認し、必要に応じて写真撮影をして証拠を残したうえで引き渡しをするのが通常ですので、この立ち会いの際に不要な箇所が補修箇所とされないように注意する必要があります。また、補修費用は事業者の見積もりに基づいて計算されますので、見積金額が相場に照らして高額ではないかということにも注意する必要があります。

これらの点について疑問があれば、まずはガイドラインを参考に、貸主側に請求根拠の説明を求めましょう。