

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)の公表について

平成 23 年 8 月 16 日

民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂を行いました。

(途中省略)

2. 改訂の概要

(1) 原状回復にかかるトラブルの未然防止

[1] 賃貸住宅標準契約書との連動を意識した原状回復条件様式の追加

退去時の原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、契約時に原状回復条件を契約書に添付することにより、賃貸人・賃借人の双方が原状回復に関する条件を合意することが重要です。

そのため、契約書に添付する原状回復の条件（賃貸人・賃借人の改善負担分担、賃借人の負担範囲、原状回復工事目安単価等）に関する雛形の様式を追加しました。

[2] 原状回復費用精算書様式を追加

原状回復にかかるトラブル防止のためには、契約段階（入口）における賃貸人・賃借人の合意が重要であることと同様に、費用精算（出口）の段階の透明化も重要です。そこで、費用請求の際の精算明細書の雛形を示し、各対象箇所の破損の状態を確認し、原状回復の精算を具体的に実施するようにしました。

[3] 特約について

賃貸借契約において特約を設ける場合の要件について、現行のガイドラインに記載されている内容が不明確であるとの指摘を受け、最高裁判例やQ & Aを追加し、特約の有効性・無効性の考え方の明確化を図りました。

(以下省略)