

## 第20回 原状回復における注意点 ～賃借人はこんな主張をしてくる～

外国人観光客の増加に伴い、都市部を中心に宿泊施設が不足。対応策として、政府は旅館業法施行令改正など「民泊」の規制緩和を推進している。既存オフィスビルやマンションの宿泊施設化の最新動向を解説する。

している場合  
まずは、このよう  
なケースに該当しな  
いかどうか見直して  
みましょう。

2 賃借人の主張及  
び対応策

次に、具体的に賃  
借人がどのような主  
張をしてくるのかと  
いう観点から具合的  
な事例を考えてみま  
しょう。

(1) 賃借人の主  
張その1

賃借人が、「引渡  
しを受けた時点にお  
いて、すでに、網戸  
は壊れており、私が  
壊したのではない。」  
という主張を行って  
くる場合があります。

このような主張  
は、賃貸借契約締結  
時の建物の状況を、  
賃借人も賃借人も把  
握していないがため  
に生じる主張であ  
り、このように、原  
状がどのような状況  
であったのが明らか  
ではないケースは少  
なくありません。

そのため、写真を  
撮るなどし、賃貸借  
契約の開始時点にお  
いて、  
原状を  
把握し  
ておく  
ことが  
望まし  
いであ  
ろう。

(2) 通常損耗に  
関する記載が抽象的  
である場合

③賃借人が賃借人  
に代わって原状回復  
工事を行ったもの  
の、その工事内容が  
グレードアップ工事  
を加えてみたいと思  
います。

④原状回復につ  
いて、  
原状を  
把握し  
ておく  
ことが  
望まし  
いであ  
ろう。

⑤賃借人が事業用  
に使用する予定であ  
るにもかかわらず、  
「民間賃貸住宅」用  
賃貸借契約を使用

1 なぜ、原状回復  
義務についての紛争  
が生じるのか？

そのそも、なぜ、  
原状回復義務につ  
いて紛争が生じるの  
でしょうか。色々な  
理由がありますが、大

の主張その2  
賃借人が、「ガス  
レンジを買い替える  
必要があるとのこと  
であるが、そもそも  
耐用年数を超えてお  
り、賃借人が負担す  
るはおかしい。」  
という主張を行って  
くる場合があります。

耐用年数を超えて  
いる場合には、賃借  
人の故意又は過失の  
立証ができない限り  
、通常損耗である  
と評価される可能性  
が高いと思われるま  
す。

そのため、通常損  
耗ではないと考え、  
費用負担を求める場  
合においては、あら  
かじめ、耐用年数を  
把握しておくことが  
望ましいでしょう。

(3) 賃借人の主  
張その3

賃借人が「原状回  
復工事が高い。私の  
知っている業者に頼  
めばもっと安くな  
す。」という主張を  
し、原状回復費用の  
妥当性を争ってくる  
場合があります。

このように、原状  
主張は適切な主張で  
はありませぬ。もっ  
とも、居抜き物件の  
場合、なにが原状で  
あるかが問題とな  
る場合が多いです。

そのため、図面を明  
確にする、引渡し時  
点において存在する  
ものについて、どれ  
は残置してもよいの  
か、どれは撤去して  
もらう必要があるの  
かをできる限り明確  
にしておくことが望  
ましいと思われま  
す。

(4) 賃借人の主  
張その4

事業用のテナント  
などにおいて、賃借  
人が「もともと、居  
抜き物件であった。  
そのため、スケルト  
ン状態に戻す必要は  
ないはずである。」  
という主張を行って  
くる場合があります。

居抜き物件であ  
る、当然、原状回  
復義務は発生します  
ので、そもそもこの  
主張は適切な主張で  
はありませぬ。もっ  
とも、居抜き物件の  
場合、なにが原状で  
あるかが問題とな  
る場合が多いです。

そのため、図面を明  
確にする、引渡し時  
点において存在する  
ものについて、どれ  
は残置してもよいの  
か、どれは撤去して  
もらう必要があるの  
かをできる限り明確  
にしておくことが望  
ましいと思われま  
す。

最後に  
3 最後に  
トラブルになった  
時における賃借人の  
主張はこれら以外に  
もたくさんありま  
す。

賃借人がどのよう  
な主張をすることが  
多いのかをすれば、  
その対応策を検討す  
ることができ、事前  
にトラブルを回避で  
きる可能性がありま  
す。色々なケースス  
タディを踏まえ、賃  
借人がどのような主  
張をしてくるのかを  
考えながら、その対  
抗策を考えるとよい  
でしょう。

### 今月の筆者

2006年弁護士登録。武智総合法律事務所  
所パートナー。一般社団法人不動産ビ  
ジネス専門家協会登録専門家

プロジェクトファイナンス、ノンバンク  
法務、資金移動業、仮想通貨等様々な金融  
法務を取り扱う。きんざい通信講座「貸金  
業務取扱主任者資格試験対策講座」のテ  
キストの編集・模擬  
試験問題の作成を務  
める。



武智総合法律事務所  
パートナー 弁護士  
清水 将博氏

不動産(ホテル、病  
院、マンション等)  
の開発案件、明渡訴訟  
対応、マンション管  
理組合、民泊事業者  
からの相談にも多数  
対応。

### コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松下町28番地  
小林ビル101 (☎03-3527-1876)  
http://www.fudosan  
-pro.biz/