

原発賠償に関して知っておきたい大事なポイントの解説と、日々の生活で問題が起きた際に迷わず対応するための予備知識をお伝えしていくコーナーです。

賃貸住宅に関するトラブルの多くは退去時の原状回復に関するトラブルです。

そこで、原状回復に関するトラブルの未然防止とトラブルになった後の話し合いの参考にするための一般的なガイドラインとして、国土交通省は『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』を、東京都でも『賃貸住宅トラブル防止ガイドライン』を作成しています。いずれもインターネット上で公開しており、冊子の販売もしています。

A 賃貸借契約の貸主は、借主に使用・収益をさせるために必要な修繕をする義務があります。もっとも、電球の交換のような

Q 正月に数日間旅行をしてアパートに戻ったところ、水道管が破損していました。どうやら水道管の中の水が凍結したことが原因のようです。そういった契約の際に大家さんから冬は水道管の水抜きをするよう言われていました。修理費用を負担しないといけませんか。

A 賃貸物件について契約が終了すると、借主は物件を

Q 借上げ住宅に入居しています。復興公営住宅の抽選に応募しているのですが、当選したら退去の準備をしようと思っていますが、借上げ住宅を退去する時の修繕費用は通常と違うのですか。

ご相談のケースでは、水道管の防寒対策の有無やお住まいの地域の気候、留守にしていた日数、天気予報などにより凍結が予想可能であったかなどを考慮して修理費用を負担すべきかどうか判断することになります。

弁護士 井上 航
産業・賠償対策課 主幹
(所属：第二東京弁護士会)



Vol.19 賃貸物件の 修繕・退去

いつかためになる

法律知識

相談はこちらまで

■福島県弁護士会 原子力発電所
事故被害者救済支援センター
TEL 024 (533) 7770
*受付時間 (平日 10時~15時)
*東電に関する賠償請求と和解の申立て
に関する専門ダイヤルです。

■震災法テラスダイヤル
TEL 0120 (078309)
*受付時間 (平日 9時~21時、
土曜日 9時~17時)
*福島市・二本松市・双葉郡広野町に相
談できる事務所があります。
県外の法テラスも紹介してもらえます。

問 産業・賠償対策課賠償支援係
TEL 0243 (62) 1105

原状回復して貸主に返還する義務があります。原状回復とはいっても、借主が借りた当初の状態に戻す義務ではなく、経年劣化や通常の使用による損傷・消耗については原則として借主の責任ではありません。例えば、日照による畳の色褪せや一般的な家具を設置したことによる凹みは通常の使用によるものと考えられるので、借主の責任となることは少ないでしょう。

借上げ住宅の退去時の修繕費用は少し特殊になっています。貸主には県が家賃2か月分の退去修繕負担金を差し入れており、通常は居住者が修繕費用を負担することはありません。しかし、居住者の不注意で大きな修繕が必要になった場合には、費用負担を求められることがあります。例えば、壁紙が落書きだらけで壁紙全体の張り替えが必要な場合や、ペットによる引っ掻き傷により床全体が修復困難になった場合には、修繕費用の負担をしなければならな