

学生と教員の見方



【アピールポイント】
野球をすることが好きです。高校3年生まで10年間野球をやっています。現在は少年野球の指導をしています。

ていたとしても賃借人に原状回復義務はない、ということや貸してもらえないのが学説・判例等の考え方であり、原状回復ガイドラインもその考えに沿って作成されている。

しかし、学生が指摘する成、部位ごとの細かな負担割合の決定など。契約時

通りの、ガイドラインとは異なる内容の「特約」を結ぶことも可能である。通常償費用〇〇万円は借主負担と

することも可能である。通常償費用〇〇万円は借主負担と

判例は「賃の賃借人負担を要求される

借人がそのなど、ガイドラインが有名

旨を明確に無実化しているのではない

認識しているか、というのが学生の指摘

ることが必要である。だから国民生活セ

要（最判センターなどに多くの相談が

寄せられていると考えられる。

原状回復ガイドラインに

実効性をもたせることは、

賃貸管理業だけでなく不動産

産業全体のステータス向上

のためにも必要なことであ

る。

ガイドラインでは、原状ガイドラインと異なる契約

回復を「賃借人の居住、使用内容を定めることも可能

用により発生した建物価値だ。それでは消費保護とし

の減少のうち、賃借人の故て不十分ではないか。ガイ

意・過失、善管注意義務違反 ドラインという位置づけで

反、その他通常の使用を超はなく原状回復について法

えるような使

用による損耗

・毀損を復旧

することと

定義し、賃借

人が借りた当

時の状態に戻すことではな

いことを明確化している。持たせることが消費者を保

護するために重要ではない

で自然にできる汚れや損傷

かと考える。

は、入居者の責任ではない

ということだ。

だが、原状回復ガイドラ

インは、法的な効力はない。

【教員による展開】

（中村喜久夫教授）

敷金返還をめぐるトラブル

開始当時の状態より劣化しに異議を唱えるのは現実的

「特約」が可能でトラブルも消費者保護には法的効力も重要

原状回復ガイドラインは借主を守れているのか

【学生の見方&考え方】
（3年 山寺大惟）
私は現在、大学のゼミナールで賃貸住宅の管理について学習している。今回は、中でも原状回復ガイドラインについて触れたいと思う。
賃貸借契約の退去時における原状回復は、貸した側と借りた側のどちらの負担で行うことが妥当なのか。原状回復に関するトラブルが発生することを未然に防止するために、一般的な基準をガイドラインとして1998年に国土交通省が公表したものが原状回復ガイドラインだ（2004年、2011年に改定）。