

9. 敷金・保証金の返還

Q. 事務所を明け渡したのですが、貸し主からは原状回復の約束だから、汚れた壁紙の張り替えや天井の塗り直しの費用などがかかるとして、保証金からその費用を差し引くといわれましたが、当社が負担すべき費用でしょうか。

原状回復というのは、借主が付加した造作や設備などを撤去して借りた時の状況に戻して明け渡すことですが、時間の経過によって生じた日焼けや変色などは当然予測すべき経年変化であって、新しい状態にまで戻す義務はありません。もし建物に借り主側の落度で汚したり傷をつけた場合は、その部分を修復する必要がありますが、その場合でも常識の範囲内で復旧すればよく、全体を新品にする必要はありません。よく問題になるのは一旦明け渡してしまった後でどんな損傷があったか、借り主が原因で起きたのかははっきりしないまま家主から一方的に修復費用を差し引かれてしまう場合です。貸し主は一旦預託を受けたものを返還する立場なので勢い強い主張をしてなかなか返還に応じないケースがあります。そこで、明け渡し時に双方立ち会って損傷の程度や費用の負担などについてあらかじめ協議することが望ましいし、必要なら主だった箇所を写真に撮るなど後で立証ができるようにしておくことです。また、貸し主の修復の見積りが妥当かどうかを点検し、相手が無理な主張をする場合には法的手段を採ることも必要です。なお、入居時にも写真を撮っておくと、時間の経過や担当者の交代があっても入居当時の状況を客観的に把握できます。