

# 好きに使ってよいと貸主に 言われた借家の改造は どこまで許される？



## 相談者の気持ち

築40年の戸建てですが、大家から「間取りを変えなければ好きに使ってよい」と言われたので、蛇口や給湯器等を交換し、壁をペンキで塗り替えました。転居すると伝えたとこ、原状回復費用として50万円を請求され納得できません。支払う必要がありますか？

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省（現経済産業省）などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



借家契約の賃借人は、契約を終了させて借家を返還（転居）する際には原状回復義務を負います（民法621条）。

もっとも、蛇口や給湯器等の設備については、交換しないと生活上不具合が生じるような場合は必要費の償還請求（608条1項）の対象となったり、交換して効用が増加した場合は有益費の償還請求（608条2項）ができる場合もありますが、今回のご相談についてはそのような事情はないようです。また、壁の塗り替えについては通常、必要費や有益費として扱われることはないと考えられます。

そうすると、大家さんの請求は認められそうですが、「間取りを変えなければ好きに使ってよい」と言われたことにより、原状回復義務が免除されるかどうか問題になります。

大家さんによる「間取りを変えなければ好きに使ってよい」という発言が、家の中の設備や壁の塗装を好きなように変えてよいという意味であれば、原状回復義務を免除するという意味が含まれていたと理解することもできそうです。しかしながら、通常、大家さんとしては、そこまで賃借人の自由な使用を許すということはなく、「好きに使ってよい」というのは、室内の用途や家具等の配置について賃借人の自由を認めたものと解釈すべきです。

したがって、どのように改造しても自由ということとはできません。

しかし、大家さんにも誤解を招くような言い方をした落ち度がありますし、改造の内容によっては、借家としての価値を低下させないことも考えられますので、相談者が行った設備の交換や塗装がどの程度借家としての価値を低下させるものであるのかを考慮して原状回復の必要性を評価し、費用負担のあり方を考える必要があるものと思われます。

例えば、蛇口や給湯器については、経年劣化により本来は必要となっていた修理や交換が、賃借人による交換がされたことで不要となる場合も考えられますし、塗装についても、塗装の方法（色や材質など）によっては借家としての価値を下げるようなものではない場合もあり得るところです。

また、このような問題の発生を防止するためには、契約に際して原状回復義務免除の特別な条項を定めたり、設備の交換や塗装の際には事前に協議することとし、原状回復義務の対象とするかどうかについても協議により定めることも考えられます。集合住宅の場合も同様です。

借家はあくまで他人所有の住宅を使用するものですので、互いに信義をもって誠実に契約及びその履行をすべきものです。