

## (46) 修繕費負担額合意書

[貸主 → 借主]  
管理業者

### 本書式の趣旨

退去時の修繕・原状回復費用を合意するものである。

(出典：国土交通省原状回復をめぐるトラブルとガイドライン)

### 実務上の留意点

- ① 物件の修繕・原状回復工事費用については、原状回復ガイドライン等も参考にしながら、契約書で定めた負担区分に照らし、負担内容を検討する。
- ② 修繕項目については、書式2—(19)の「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト」で確認した事項にとどめるべきである（立会い点検の意味を問われることになりかねない）。また、本書式による合意は、立会い点検の場でなされることが望ましい。したがって、本書式と書式2—(19)を一体化したものを作成しておくことも有益である。
- ③ 当事者から負担区分につき異議がなされた場合には、何故このようになるのかを契約内容をもとに十分に説明する必要がある。裁判等の場では、「通常損耗分は貸主」であり、「それを超える負担を借主に課す特約が有効であるためには、暴利行為ではなく、借主が内容を認識し、その特約内容で負担するとの意思表示を明らかにしていることが必要」との判断基準により決着が図られていることにも十分に留意して協議をすべきであろう。
- ④ 敷金から清算する場合には、あわせてその旨を説明するとともに、敷金・保証金清算明細書（書式2—(49)）を併せて提示する。
- ⑤ なお、管理業者が合意書に署名押印する場合には、代理権の存在を明確にしておく必要である。したがって、別に委任状をとっておくことが望ましい。