

民法4 資料23

別表 I

借主負担修繕一覧表

① 下記修繕については、入居中および退去時に借主が修繕業務を負い、全額借主の費用負担で修繕しなければなりません。

② 経年変化・自然損耗によるものは、借主に修繕業務はありません。

	対象箇所	汚損・破損の状態	修繕内容
共通	壁・天井(クロス等)	破れ・ヤニ・汚れ・傷	張替又は塗替
	クッションフロアー	破れ・汚れ・傷	張替
	フローリング	傷・破損	張替又は補修
	窓ガラス類	破損	交換
	照明器具	器具の破損・故障	修理又は交換
	電球・電灯類	破損・寿命による切れ	交換
	網戸	穴・破れ・棧の破損・変形	張替又は修理・交換
	室内建具	破損・汚れ・傷・凹み	修理又は交換
	外部サッシュ	破損・故障・変形・傷・凹み	修理又は交換
玄関	ドアスコープ	破損	交換
	チャイム・インターホン	故障	修理又は交換
	玄関ドア・ドアクローザー	破損・故障・傷・凹み・変形	修理又は交換
	玄関ドア鍵	破損・紛失・変形	
	下駄箱	破損・外部傷・凹み	修理又は交換
	郵便受	破損・変形・傷・凹み	修理又は交換
台所	電気・ガスコンロ	故障・変形・取れない吹きこぼれ・電池	修理又は交換
	給湯器	故障・電池	修理又は交換
	換気扇	故障・油・キャッチャー目詰まり	修理又は交換
	天板	凹み・深傷・取れないシミ	補修又は交換

	シンク	凹み・深傷・取れないシミ	補修又は交換
	戸棚類	破損・附属物の破損・外部傷・凹み	修理又は交換
洗面・便所	鏡	破損・取付金具破損	交換
	シャワーホース・ベッド	破損・取付金具破損	交換
	洗面台	破損・傷・凹み	修理又は交換
	洗面パン	破損・傷・凹み	修理又は交換
	クサリ・ゴム栓	破損	交換
	釜・給湯器	故障・破損	修理又は交換
	浴槽(バスユニット)	破損・傷・凹み	補修又は交換
	浴槽蓋・備品類	破損・紛失	交換
	便器・タンク・蓋	破損・故障・傷・凹み	修理又は交換
	ペーパーホルダー・タオル掛け	破損	交換
	排水詰まり	異物による	修理
居室	畳	破損・汚れ・変色	表替
	障子・襖	破損・汚れ・変色	張替
	カーペット類	傷・汚れ・シミ・焦げ・受領物による凹み	張替
	カーテンレール・ライナー	破損・変形・紛失	交換
	物入建具	破損・汚れ・傷・凹み	補修又は交換
	物入内部	傷・汚れ・シミ・焦げ・受領物による凹み	補修又は張替・塗替
設備	スイッチ・プレート	故障・破損・紛失	修理又は交換
	コンセントプレート	故障・破損・紛失	修理又は交換
	テレビ端子	故障・破損・紛失	修理又は交換
	電話端子	故障・破損・紛失	修理又は交換
	ブレーカー	故障・破損・容量変更	修理又は交換
	混合水栓	故障・破損・汚れ・傷・凹み	修理・補修又は交換
	排水トラップ	故障・破損・目詰まり・紛失	修理又は交換

	エアコン	破損	修理又は交換

注

1. 本別表に記載する以外にも、借主の故意・過失による汚損、破損箇所があれば、全額借主の負担となります。
2. 本別表に記載する傷などの内、軽微なものは修繕対象から除きます。
3. 次に掲げる事例は、「経年変化」「自然損耗」になりませんので、借主の負担となります。
 - ①タバコのヤニによるクロス等の変色。
(概ね全室張替となります。)
 - ②落書き、くぎ穴、ネジ穴
(概ね張替となります。枠や木部の場合は交換となります。)
 - ③重量物の設置による畳・カーペット・フローリング等の床材の凹み
(概ね張替となります。フローリングの場合、重量物の運搬による傷がつきやすいので搬入・搬出には十分注意をして下さい。)
 - ④混合水栓等のパッキンの劣化。
 - ⑤水洗トイレのボールタップ等の調整。
 - ⑥ウォシュレット設置による穴や吸水管等の補修
 - ⑦クロスの電器焼け。(冷蔵庫・テレビ・オーディオ・洗濯機等の後ろ)
(傷が無くても張替となりますので、背面に当て板等を設置して下さい。)
 - ⑧クロスのカビ。(玄関・物入れ・洗面・便所・台所等)
(傷が無くても張替となりますので、喚起に心掛けて下さい。)
 - ⑨換気扇の油汚れ。
(換気扇カバーを取り付けて、脂キャッチャーをこまめに掃除して下さい。)
 - ⑩コンロの吹きこぼれ後。
(コンロの五徳等の吹きこぼれ跡が、クリーニングで落ちない場合は交換になります。アルミ等のカバーをするか、こまめに掃除して下さい。)
 - ⑪システムキッチン天板の凹み・深傷・取れないシミ。
(人造大理石の天板は、醤油・ソース等がシミになります。)
 - ⑫洗面台天板の凹み・深傷・取れないシミ。
(人造大理石の天板は、化粧品等がシミになります。)
 - ⑬ユニットバスのカビ。
(換気不良によりカビが発生します。使用后、換気扇を作動させてください。)
 - ⑭浴槽の傷。

(浴槽を掃除するときに、傷がつきます。軟らかい物で掃除して下さい。)

⑮エアコン設置跡。

(既存のボルト以外にビス穴等を開けた場合は、補修・クロス張替となります。)

⑯ガラスの擦り傷。

4. 照明器具についている電球、蛍光管、グローランプ等は、寿命がきましたら借主の負担で交換して下さい。

5. 取付け済のエアコンは、フィルターの清掃・交換も借主の負担です。

6. クロス等の張替は部分補修が困難ですので、面又は室内全面張替となります。

7. カーペットの張替は、室内全面張替となります。

8. フローリングは、細かい傷は補修、深い傷は張替となります。張替の場合は室内全面張替(見切り迄)となります。

(机や椅子のように移動する家具には、下に傷防止の措置をして下さい。)

大村敦志 『基本民法Ⅱ 債権各論』 第二版 より