

## 相 談 事 例

ID : 03-03-003

### 相談タイトル

賃貸住宅退去に伴う原状回復義務（退去修繕）について (3)

### Q：ご相談内容

2年更新の賃貸住宅を契約し、1年未満で退去しなければならなくなり、違約金として家賃一ヶ月分をとられ、又、一年未満しか入居していないのに、クリーニング代は必ず必要とされ、5万円程を支払い退去したが、原状回復修繕費用として、畳の表替え3万円を請求されている。

賃貸借契約書には、特記事項として、原状回復費用について記載があるが、畳表替えは別扱いという書類にサインをした。畳にはカーペットを敷いて使用していて、畳表は、入居時と何ら変わらない状況であり、畳の表替えなどは必要ない状況である。畳の表替えの費用（3万円）は支払わなくてはならないのか聞きたい。

### A：回答

賃貸住宅の退去に伴う現状回復義務については、「賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他、通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」とされています。ご相談の内容に係る畳の表替えについては、原状回復の基本的考え方からすると、賃借人でなく、貸主が負担するもの考えられます。

契約書の中で、特記事項として記載されているようですが、著しく入居者側が不利になる契約内容は消費者契約法上無効となる扱ひもありますので、基本的には話し合いを行い、その交渉の中で、原状回復の考え方を示していくこととなります。