

相談事例

ID: 03-03-004

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 (4)

Q：ご相談内容

10年程入居していた賃貸物件を2年前に退去した。その際、敷金は家賃の日割分を差し引いた金額が戻り、修繕費は後日請求すると言われた。退去後1年程経過してから28万円の請求書が貸主から直接送られてきた。請求書には畳の表替え費用や、排水管清掃費用等が含まれていた。契約時、仲介してくれた業者に相談したところ、話し合う場所は提供するので、貸主と話し合ったほうが良いと言われた。話し合う機会を持つつもりだが、支払う義務はあるのか。どのように話を進めればいいのか相談したい。

A：回答

賃貸借契約書の中の、退去に伴う原状回復等について「特約事項」等があるかを確認にておいて下さい。賃借人（入居者）に著しく不利になる内容は、消費者契約法で無効となる場合もありますが、基本的には特約事項で記載されている内容は有効となります。

畳の表替えは通常損耗であれば貸主負担になる部分のため、請求書の内容を確認する必要があります。排水管清掃費用等も通常の点検・清掃等を実施してきていれば、必ずしも賃借人負担とはならないと考えますので、国土交通省で発している「原状回復に係るガイドライン」に基づき協議を行って下さい。