

相談事例

ID：03-03-009

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 (7)

Q：ご相談内容

一戸建ての賃貸物件を退去した。間取りは3LDKで入居当初に敷金（クリーニング代）として10万円預けていた。
主に使用していた1階のLDKと2階の寝室の天井・壁クロス貼り替え費用として18万円請求されている（敷金分もあるので実際には28万円かかっている）。入居当初新築ではあったが2年半しか住んでいないのに請求額が高いのではないかと。また、LDKで石油ストーブを使用していたので、ストーブの煤で壁が汚れていたとも言われたが、通常通りに使用していたにも関わらず請求されるのか。

A：回答

賃貸借契約書の中に、原状回復義務について特約等がないか、確認して下さい。借借人（相談者）が著しく不利になるような内容は、消費者契約法で無効と言うこともありますが、基本としては、内容を確認されて契約されていると取り決め内容は基本的に有効となります。
なお、借借人の原状回復義務につきましては「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」とされていますので、経年劣化については、借借人が負担する必要がないものとなります。このような基本的ルールを下に、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基づき、再度、不動産業者と交渉してみてもかまいません。