

相 談 事 例

ID：03-03-017

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（14）

Q：ご相談内容

借り主が亡くなり、原状回復修繕費の費用請求がきている。敷金でおさまらない請求。そのような事はあるのか。喫煙はしていたようだが、10年という長期間住んでいたのだから、経年劣化の部分も大きいのではないかと考える。敷金でまかなえないような原状回復費はあるのか。

（相談者は賃借人の連帯保証人）

A：回答

（国土交通省で発している「原状回復のガイドライン」について説明）
多くの場合、喫煙については、通常の使用の範囲を超えていると判断されることが多い内容です。相談者の方が言われるように経年劣化の部分については本来貸し主側が負担すべき部分となりますので、交渉の余地はあると思います。

まずは、修繕内容の内訳を確認し、喫煙による黄ばみやニオイなどによる修繕部分を特定し、その部分については負担割合等の協議を行うなど、項目ごとの判断を行う必要があると考えます。双方だけの話し合いが難しいようであれば、ADR（裁判外紛争解決）の利用などを検討しても良いと思います。司法書士会相談窓口案内。