

相 談 事 例

ID：03-03-018

相談タイトル

ペット飼育可の賃貸物件の原状回復修繕費について

Q：ご相談内容

賃貸物件からの退去にあたり、40万円弱の修繕費の請求があり、敷金を引いても30万円弱になってしまう。高額すぎるのではないか。経年劣化の部分が考慮されていない。請求書が送られてきたが、大家さんの名前で工事内訳が書かれたものだったので、修繕業者からの見積書がほしいと伝えたところ、大家さんの名前の部分が業者の名前に変わっただけの請求書が送られてきた。大家さんが勝手につくっていると思われる。信用できない。
※福島県からの震災被災者。県の借り上げ賃貸住宅。賃貸契約書は3部作成（契約者、不動産業者、県）。修繕業者は大家さんと同じ住所が表記されている。

A：回答

修繕費用について、こちらでは高い安いの判断は行えません。他の業者の見積もりやインターネット等で修繕単価等を確認し、明らかに請求書の金額が高いようであれば、その根拠をもとに減額の交渉をされてはと思います。修繕に関する「特約確認書」があり、内容的には経年劣化の部分を問わず、全て借り主負担で修繕する旨記載があり、この書面が有効であれば、相談者は、この内容に了承していることとなるので、現在の大家さんからの請求はこの確認書を根拠になされているものと思われます。

「特約確認書」の有効性については消費者契約法で判断されることとなります。

なお、払う意思はあるが、金額について納得できないのであれば、その旨を伝え話し合い（協議）を行いたいと文書で送付してみてもはと思います。