

相談事例

ID：03-03-025

相談タイトル

法人契約・寮として使用していた賃貸物件の退去に伴う費用負担について

Q：ご相談内容

1年4ヶ月居住し退去した賃貸住宅。相談者の会社の社員寮として使用していた。
退去に伴う原状回復費用等の精算書（請求書）が届き、18万3千円の費用明細があり、ハウスクリーニング3万3千円、エアコンクリーニング3台3万4千円、畳表替え5万9千円等の項目がある。
契約書の特約事項に各種クリーニング費用が記載されているが、1年未満と1年～2年未満では、負担割合が異なる。
会社としていくつもの賃貸物件を寮として借りてきたが、退去に、ここまでの費用負担を求められたのは初めてである。請求内容に従わなければならないものなのか聞きたい。

A：回答

賃貸借契約書の特約事項に記載されている内容と言うことであれば、そのこと自体も了解し契約が結ばれたとすると、特約が全面的に無効と言うことにはならないものと考えます。
ひとつは、各種クリーニング費用の負担割合が契約期間で異なり、1年以上2年未満では、減額される内容となっていますが、請求では、減額されていないので、そのことを申し出る事とするかがあります。（そのことは、クリーニング費用の負担を基本的に是認することが前提となります）
また、エアコンクリーニングや畳表替え費用については、そもそも経年劣化（変化）の部分であり、次の入居者のため実施するものであることから、原状回復にはあたらないとして、全面的に項目の削除を折衝するかの判断になると考えます。
なお、貸主側も今年の4月・5月の家賃額を新型コロナ関連で半額とするなど、借主側に一定の配慮をしてくれていた部分もあるとのことですので、その部分も含め総合的に判断し交渉されてみてはと考えます。