

相談事例

ID：03-03-026

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（17）

Q：ご相談内容

居住していた賃貸住宅の現状回復費用について、契約時に「狭小でも壁クロスの貼替が発生した場合は35,000円支払うこと」という特約が付いていた。タバコは吸っていなかったが、突っ張り棒状の器具を使用していたため少しキズが付いたことは理解しているが、面積からすると全面（一面？）貼替くらいとなる45,000円の請求がきた。不動産会社に対し交渉したところ、特約にある35,000円でいいと言われた。特約に記載されている場合、35,000円は支払う義務があるのか。また、入居した当初からのキズもあるのに、35,000円請求されるのは納得がいかない。入居時に提出したチェックシート（キズ等について記載したシート）は手元にある。

A：回答

特約内容の履行が義務かと問われますと難しいところがあります。貸主側としては契約書に盛り込まれているということで請求してくると思われそうですが、特約内容そのものが著しく賃借人に不利な内容だと、特約自体が無効と判断される場合もあります。

具体的には、入居時に提出したチェックシート及び貸主が著しく有利となるような内容ではないかということを中心に、交渉をしていただくことになると思います。

交渉が進まない場合や相手方が対応してくれない場合は、弁護士等に対応方法等について、法的な相談をしていただくことが良いと思います。