

## 相 談 事 例

ID：03-03-027

### 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（18）

### Q：ご相談内容

古い貸家の退去にあたり、畳、襖、クリーニング代の請求をされている。古いので、シロアリなども出ていた。管理会社に話をしても対応してもらえなかった。退去時に畳25帖分表替え、襖張り替え、ルームクリーニング代を支払うように言われている。原状回復のガイドラインをみると、畳の表替え等は貸し主負担ではないのか。ただし、契約書の特約で「畳代、襖代、ルームクリーニング代負担する」との記載あり。消費者センターには、契約書に書いてあれば良いというものではないと言われた。見積書など出たら、相談センターに相談するように言われ連絡をした。

### A：回答

相談者が主張されるように、ガイドラインでは、特に破損がない畳の裏返し・表替えは、グレードアップの要素があるので、貸し主が負担すべきものと考えられている。借り主の負担単位とすると畳、襖は経過年数は考慮しないため、破損のあるもの1枚単位で請求されるものとなっている。相手業者の主張は、「特約に記載されているので」ということになるので、その特約の有効性については、弁護士に法的な相談・判断を受けてみてはと考えます。