

相 談 事 例

ID： 03-03-035

相談タイトル

賃貸住宅退去に伴う原状回復について

Q：ご相談内容

築30年が経過する賃貸物件に母親が11年間住んでいた。退去に伴う原状回復費用の請求として、クロス全面張り替え13万円、ドア交換7万円、カーテンレール、トイレットペーパーホルダー等2万円、敷金3万円を差し引かれ、19万円程の請求を受けている。

カーテンレールについて、洗濯物をかけ過ぎて、折れてしまった。トイレットペーパーホルダーも、不注意で壊してしまった。その部分については納得している。しかし、クロスの全面張り替えとドア交換はカビが原因しているとのことなので、建物の構造的な問題もあるのではないかと。1枚ガラスで、雨がふきこんでしまうような状態。築年数も古かったので、直してもらえていなかった。母親は障害者であり動くこともできない。

A：回答

賃貸住宅の退去に伴う原状回復については、国土交通省から「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が発せられていて、その中で、原状回復義務については「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他、通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」とされています。相談者の方が言われるとおり、壁クロスの貼替え等については、経年劣化の要素が多く全面貼替えを負担することは、ガイドラインに示される原状回復の趣旨からははずれるものと思われます。相談者の方が指摘されている事項については、貸主側と交渉が出来る内容と思われるので、話し合いをもって下さい。なお、契約書（契約約款）に特約として、原状回復に対する扱いが記載されていることもありますので、再度契約書の内容も確認して下さい。ガイドラインという事で法的拘束力はありませんが、双方で歩み寄り交渉を進めていけることとなりますので、必要により弁護士による法律相談なども利用されてはと考えます。