

相 談 事 例

ID : 03-03-039

相談タイトル

賃貸住宅管理物件の退去に伴う原状回復費用の請求について

Q：ご相談内容

賃貸住宅の管理物件で、賃借人の退去に伴う現状回復に係る住戸内の検査を行ったところ、室内床フローリングの所に、油染みやへこみがあり、賃借人に状況を聞いたところ、車のタイヤを保管する場所がなかったため、室内床にタイヤを積んでおいたとのことであった。油染みができタイヤ痕も付いてしまった状態で、表面だけの修繕では直りそうもない状況であり、このような場合はフローリング張り替えの費用全額を原状回復費用として請求しても問題ないか聞きたい。

A：回答

「善管注意義務」というような言い方をしますが、通常の使用・生活における物品の汚損を防ぐ注意を払っていても、なお発生する一定の汚損の内容については、原状回復費用の負担は請求できませんが、室内に重量のあるかつ外部で使用する物を保管していたことは、賃借人の故意・過失があった行為といえますので、原状回復費用を請求することは可能であると考えます。なお、床修繕（張替え）の面積については、汚損のない部分まで含めて全て張替え面積部の費用負担とはいかないと考えますので、その部分については、負担割合等の協議を行うことになると思います。