

相談事例

ID：03-03-040

相談タイトル

賃貸住宅の退去に伴う原状回復について

Q：ご相談内容

新築8年程経過したアパート。相談者は2年半ほど居住していた。入居時にクリーニング代は納めていたが、床クッションフロアのシミがクリーニングではとれないため、全面張り替えをすることになったので、工事費の6割を負担するように言われている。シミがあるのは風呂場から居間への動線の部分だが、相談者は変色の原因となるアルコールやハイターなどを使用したことはない。

A：回答

「原状回復をめぐるガイドライン」について基本的考え方を説明。床クッションフロアについては、複数箇所毀損がある場合は全面取り替えとなる可能性はあります。負担割合については6年で残存価値が1円になるように考えます。ただし、負担割合については「原状回復の義務がある場合」という前提がありますので、相談者の方が故意に傷つけたり、汚したりしたのではなく、経年劣化・自然損耗の範囲の内容であれば、本来は貸し主が負担すべき部分と考えられています。また、入居時に5年程度経っていたのであれば、当然入居前の期間も考慮されますので、すでに残存価値は1円、借り主負担は0パーセントと考えることもできます。全面張り替えをすることはグレードアップになることも考えられます。ただし、ガイドラインという事で、法的拘束力がないため、相手の主張も聞き、お互いに歩み寄りながら交渉を進めていくことになると思います。交渉にあたっては、6割負担の根拠について確認され、他の業者の見積もり等で金額が妥当なものであるかも確認され、使用されていたクッションフロアのグレード等の確認もしながら交渉を進められたらと考えます。