

## 相談事例

ID: 03-03-041

### 相談タイトル

賃貸住宅退去に伴い請求されている諸費用について

### Q: ご相談内容

先日、借りていた賃貸アパートを退去した。退去にあたり、ルームクリーニング代6万円、エアコン清掃代1台2万円が2台分、キッチンパネルの修繕代が2万5千円で、12万円を超える費用の請求があった。敷金として6万5千円を入れていたので、差し引き6万円を超える負担となる。ルームクリーニング代やエアコン清掃費は賃貸借契約書に特約事項として金額も明示されて記載されている。特約事項にうたわれている費用については、絶対に払わなくてはならないものなのか、キッチンパネルの汚損は故意・過失による汚損であるが、全額を負担しなければならないのか聞きたい。

### A: 回答

原則として、お互いが自由な意思の下で確認を行い、取り交わした、賃貸借契約であるとする、そこに記載されている特約事項については有効と判断されます。ただし、原状回復のための入居者負担は、あくまでも通常損耗・経年劣化以外の故意・過失などの理由による汚れや破損に対するもので、次の利用者のために、部屋全体のハウスクリーニング代金を負担させることなどは、入居者に一方的に負担させることとなりますので、消費者契約法から、特約自体が無効となる可能性もあります。このような判断を得るには、まずは、相手方（管理会社）と交渉を行い、国土交通省で出している「原状回復に関するガイドライン」や「判例」等を示しながら、話し合いを行うこととなります。キッチンパネルの修繕代についても、修繕の内容がどのような内容か不詳ですが、経年劣化の部分等について費用負担から除いてもらうなど、負担割合の交渉はできるものと考えます。