

# 相談事例

ID : 03-03-050

## 相談タイトル

築年数の古い賃貸マンションの退去に伴う原状回復について

### Q：ご相談内容

2年住んでいた賃貸マンションの退去に伴う現状回復修繕費で40万の請求。喫煙をしていたため、クロス全面張り替え、エアコン3台分クリーニング等。クロス㎡単価は1,300円くらい。全額請求されるというのは、おかしいのではないかと。国民生活センターでもだいぶ高額と言われた。弁護士に依頼する場合、どのくらい費用がかかるのか。

### A：回答

喫煙が原因でクロスがヤニで変色したり、臭いが付着した場合、通常の使用の範囲を超えているということから、借り主が負担すべきものと考えられています。ただし、通常損耗・経年劣化の部分については、考慮してもらうよう交渉する余地はあると思います。「現状回復をめぐるガイドライン」上はクロスに関しては6年で残存価値が1円になるような負担割合で考えることになっていますので、ガイドラインにもとづき交渉を行って下さい。修繕単価の減額交渉を行うには、その根拠となる同業他社の見積もり等を準備するのに手間がかかったり、交渉するために時間がかかったりすることはあらかじめ理解しておく必要があると考えます。弁護士に依頼するとなると、当然に別途費用が発生することになりますので、争われている金額等も考慮しながら、弁護士への依頼も判断して下さい。