

相談事例

ID： 03-03-054

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

賃貸住宅を退去するにあたり家主（不動産業者）立ち会いで、修繕必要箇所の確認を行い、ドアの1箇所について、相談者の過失により傷めてしまったものがあり、そこは確認し合い入居者（相談者）負担となった。そのほかの部分については、特に何も指摘されなかった。原状回復費用の見積書等がなかなか提出されず、2ヶ月ほど経過してほぼ全室のクロス張り替えとクリーニング費用も含めた30万円程の見積書が届いた。敷金は15万円で、当初の立ち会い時には敷金で全て充当でき返金がある旨言っていた。最近まで明確な支払い請求もなく、相談者が支払いを拒んでいたら、連帯保証人になっていない相談者の身内に対し請求の連絡が来た。どのように対応したら良いか聞きたい。

A：回答

賃貸住宅の退去に伴う原状回復は、「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様な使用による損耗・毀損を復旧すること」とされていますので、経年劣化や通常損耗については、原状回復として負担する必要のないものとされています。

壁全室のクロスの張り替えについては、当初の修繕必要箇所の立ち会い時にも指摘もなく、特に過失により破損等行った部分がなければ、賃借人が負担する必要はない経年劣化等と考えます。原状回復について、国土交通省では「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」として一般的基準を公表していますので、それらをもとに、家主さん側に相談者の方の考えを伝え、話し合いの中で解決を図ることが基本となります。