

相談事例

ID：03-03-058

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

一戸建ての賃貸住宅を退去した。退去時に、管理会社と貸主（大家）との立ち会いの下、各部屋の検査を行い、管理会社からは、契約書の特約で記載されている、クリーニング代8万8千円の支払いのみ話があったが、他の原状回復修繕部分は貸主（大家）との話で決めてほしい旨言われ、大家からいろいろと細かい部分の指定がされ、約25万円ほどの請求になる旨話があった。入居期間は3年で入居時もあり古く汚れていた部分もたくさんあった。子供もいるので、あまりきれいなところよりは、汚れているぐらいの方が退去時の修繕も少なく済むと考えていたが、大きな修繕費用の請求で困惑している。管理会社は間に入るのを嫌がっているようで、大家と話をしたが、どのようなスタンスで交渉をしたら良いか聞きたい。

A：回答

改正民法の内容及び国土交通省で発している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を考え方の基本として、通常損耗及び経年劣化ではなく、「故意・過失、善管注意義務違反、その他、通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧」するのが、原状回復であることを大家さんに理解してもらい、交渉を進めて下さい。また、クリーニング代についても特約で記載されているようですが、必ず入居していた方が負担しなければならないものではないので、消費者契約法等を根拠に、その部分も話し合いはできると考えます。まずは、管理会社がいるわけですので、原状回復義務の理解という事からも、間に入ってもらう大家さんとの交渉を進める事が良いと考えます。交渉を行う中で、話が進まないようでしたら、相談センターでも無料の法律相談を実施していますので、利用も検討して下さい。