令和２年１２月

【　賃貸住宅退去で高額な費用を請求されている　】

**【相　談】**

賃貸住宅退去時の高額な請求に困っている。入居期間は５年、子どもが傷つけた箇所もありその部分についての修繕費用は覚悟していた。しかし、管理会社から敷金だけでは足りないと言われた。そんな高額な修繕費用の負担は納得がいかない。

**【アドバイス】**

賃貸住宅の契約で一番多いトラブルは、建物を明け渡す際の「原状回復」費用をめぐるものです。

賃貸住宅における「原状回復」とは借り主が借りた当時の状態に戻すということではありません。国土交通省の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』によると、通常損耗や経年劣化による建物の損傷や劣化に関しての原状回復義務はないとされています。例えば家具の設置跡や電気焼け、鍵の取り替え、長年の使用によって壁、壁紙、畳、ふすま、フローリングが日光や風雨で劣化することなどが、これに当たります。

逆に、煙草のヤニやペットによる傷、過失による落下傷、換気扇レンジ周りの油汚れなど賃借人によるものは、修繕費用の負担が必要です。

しかし、修繕費の負担に関しての特約がある場合には、特約が優先されることもあります。相談者が持参された賃貸借契約書には「特約条項」として、「借り主は期間に関係なく退去時には貸し主の指定する業者で、畳・襖・障子の張り替え、ハウスクリーニングを行い、原状回復をすること」、さらに「自然損耗・経年劣化は貸し主の負担とする」とありました。

　相談者にはこの点を説明し、修繕費の請求書の内容と金額に納得できなければ宅地建物取引業協会に相談してみることを提案しました。

賃貸住宅の契約時には、特約条項も含めてしっかり確認することが大切です。原状回復の範囲、内容などについては前出の国土交通省の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』を参考にしてください。

**消費者ホットライン　　☎局番なしの１８８（泣き寝入りはいやや！）・・・お近くの消費生活センター等につながります。**