令和７年３月

【賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意！】

【相　談】

２年間住んだアパートを退去したところ、壁紙とフローリングの張り替え費用を請求された。壁紙や床を汚したり、キズをつけたりした覚えはない。支払う必要があるか。

【アドバイス】

賃貸住宅の「原状回復」の費用負担に関する相談は以前から多く寄せられ、転居の多い春先に増える傾向があります。

賃貸契約を終了し、住宅を退去する際、借り主は「原状回復」義務を負います。借り主の故意や過失により生じた住宅のキズや汚れ、通常の使用方法とは言いがたいことが原因で損傷した箇所を元に戻すことをいいます。２０２０年４月の改正民法では、借り主の責任ではない損傷、例えば、通常使用によって発生した損傷、壁紙や畳の日焼けのような年月の経過による損耗などについては、その義務を負わないことが明確にされました。

損傷の修復や貸主と借り主の費用負担割合などについては、国土交通省が設けた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」にまとめられています。納得できない請求があれば、これを参考に貸主と話し合ってみましょう。

借り主には、善管注意義務（一般的に必要とされる程度の注意をもって管理する義務）があります。入居中は喫煙などの通常使用を超える使い方には注意が必要です。

長く住み続ける賃貸住宅の契約は、ガイドラインにかかわらず、契約書面の特約が有効になることもあるので、契約する前に、契約内容をよく確認しておきましょう。また、入居時には床のキズなど部屋の現状を写真などで記録に残しておきましょう。退去時のトラブル予防は、入居前から対策することが大切です。

**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。**