

# くらしの安心情報

情報ファイル NO.258

令和6年1月10日

賃貸アパートを退去後、貸主から高額な原状回復<sup>1</sup>費用の請求を受けました。支払わなければならないのでしょうか…。

## 相談内容

【相談者 20代 男性】

2年あまり住んでいた県外の賃貸アパートの退去に際し、貸主と立ち合いました。後日、契約書にある退去時のハウスクリーニング代等4万円のほかに、クロス張替え代など原状回復費用として約20万円の請求を受けました。

時々喫煙していましたが、入居時から壁は黄ばんでいました。敷金6万円で賄えると思っていたのですが、追加で支払わなければならないのでしょうか…。

1「原状回復」とは、借主の故意・過失等により生じたキズや汚れ、借主が通常とはいえないような使用をしたことで生じた損傷等を元に戻すことをいいます。賃貸借契約が終了した時、借主は原状回復を行う義務を負います。しかし、通常の使用により生じた損耗や年月の経過による損耗（経年変化）、借主の責任によらない損傷は原状回復を行う義務はありません。

## 対処方法

賃貸物件を退去するとき、損傷（キズや汚れ等）の原状回復費用を借主と貸主のどちらが負担しなければならないのか、はっきりせずにトラブルになることがあります。

国土交通省が定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン<sup>2</sup>」では、喫煙等により壁・天井のクロス等が変色したり臭いが付着している場合は、通常の使用による損傷を超えると判断される場合が多いと考えられるため、借主が原状回復費用を負担する場合の負担割合などについての考え方が示されています。

2 ガイドラインの詳細（国土交通省ウェブサイト）

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)

- ・相談者には、貸主から示された費用や修繕範囲に納得できない場合は、貸主に修繕費用の明細や説明を求め、費用負担について話し合ってみよう助言しました。
- ・トラブル防止のため、入退去時における物件の状況や原状回復などについて契約書の内容をしっかりと確認しておきましょう。

万一トラブルにあったら、一人で悩まないで、早めに市町村相談窓口、県消費生活センターにご相談ください。（消費者ホットライン 局番なし「188(いやや)」）

「原状回復」費用は円です。



発行：くらしの安心ネットとやま（事務局：富山県消費生活センター）

富山本所（県東部にお住まいの方）TEL：076-432-9233（消費生活相談）

076-433-3252（消費者金融・多重債務相談）

高岡支所（県西部にお住まいの方）TEL：0766-25-2777（消費生活相談、消費者金融・多重債務相談）

消費者ホットライン 局番なし「188(いやや)」（お近くの相談窓口につながります。）