

転勤で、半年ほど入居していた賃貸アパートを退去することになったが、壁や床などの補修費用10万円を貸主から請求された。短い期間しか借りていないのに、昔からの破損も請求されているようで納得がいかない。

(30歳代男性)

春は就学や就職、転勤などアパートやマンションといった賃貸住宅に転居したり、退去したりする人が多い季節です。退去の際は、物件の損傷の度合いにより金銭の負担が生じる場合があるため、入居前から注意が必要です。

相談者のように住宅を借りた側（借借人）は、部屋を借りた後に生じた損傷について、退去の際に元に戻さなければならない「原状回復義務」を負います。

ただし、年月とともに自然劣化したり、故意や過失ではなく普通に住んでいて生じたりした損耗は、貸した側（賃貸人）の負担になります。

借りた側と貸した側の責任の範囲はこの通りですが、トラブルを避けるため入退去時は、できる限り賃貸人や仲介業者などと一緒に、修繕が必要と思われるところがないかなど、部屋の現状を確かめましょう。

その際、部屋の汚れや傷などの状況もメモに残したり、修繕が必要と思われる箇所の写真を撮ったりしておくなど、証拠になる記録を残すことが大切です。

退去時に修繕費用を請求された場合は、内容をよく確かめ、納得できない点は十分な説明を求めましょう。

なお「ハウスクリーニングは借借人負担とする」との特約は、原則として有効です。契約前に契約書をよく読み、こうした退去時の特約などの確認も欠かさずに。困ったときは、早めに近くの消費生活センターなどにご相談ください。