

## 短期間入居の賃貸住宅の退去時に高額な修繕費用を請求された

相談 内容	<p>神奈川県内の賃貸住宅に居住し、この12月に長野県に引っ越しをした。神奈川の住宅には1年10ヵ月居住していたが、退去後に退去修繕、クリーニング代として56万円を請求された。畳の表替え、ふすま、障子及び壁クロスの貼り替えと入居時の破損個所の修繕費がその内容となっている。これまで何回か賃貸住宅に住み引っ越しを重ねてきたが、これだけの費用を請求されたのは初めてで、不動産業者を介して住宅のオーナーと協議し、修繕費用は通常入居者負担ということであったが、一部折半にするとのことで、現在38万円の請求となっている。こんなに高いものなのか。納得いかない。</p> <p>賃貸借契約書はあるが、良く読んだことはない。こうした退去修繕の負担は入居者が負担すべきなのか、また、修繕費用の相場はどの程度なのか知りたい。高額な費用については借入をしなければ払えない状況にあり、どうしても支払わなければならないのであれば分割も考えなければならないがどうしたらよいか。</p> <p>なお、敷金は18万円支払っており充当することはやむを得ない</p>
回答 内容	<p>まず、まだ良くお読みいただいていない賃貸借契約書に記載されている退去修繕の負担区分を十分確認してみてください。契約書に明確に記載されているのであれば、その内容に基づく支払い義務があります。また、個々の修繕内容の単価等の妥当性に疑問があるのであれば、その修繕内容について別の同業種の業者に確認してみることも必要かと思えます。</p> <p>一般には、退去修繕は入居者の義務であり、たとえ短期間の入居期間であっても請求された修繕の内容は最低限実施すべきものと考えられますが、ただし、破損の状況に応じて免除されることも当然ありうることで、このことについては、オーナー側の考え方にもよりますので、まずはお互いに妥協できる事項を協議することが必要と考えます。どうしても納得できないとすれば、不動産業者が所属する団体に苦情処理に対応する窓口が法律で義務付けられていますので、そちらにまずご相談いただければいかがでしょうか。それでも納得できないとすれば、ADR（裁判外紛争処理手続き）の活用や最終的に訴訟を提起することとなります。しかし、訴訟となりますと時間と費用が掛かりますので、できれば互いの話し合いで解決されるのが得策であり、次のステップではADR活用して第三者による調停、仲裁、あっせんを受けることが得策といえます。</p>