

民間賃貸住宅に関するよくあるご質問（退去後編）

※本内容は令和6年1月31日時点の法令の内容を基に作成しています。

注：ガイドライン＝国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

項目	よくある質問	ご回答
フローリング	引越し作業中にフローリングに大きなキズを付けてしまいました。退去の際に、修繕費を請求されましたが、支払う必要がありますか。	原則支払う必要があると考えられません。ガイドラインでは、「引越し作業中にできたキズは、借主の善管注意義務違反又は過失に該当する場合が多いと考えられる。」とされています。
電気ヤケ	冷蔵庫やテレビの裏の壁が黒ずんでしまいました。借主の負担で原状回復をしなければなりませんか。	原則支払い義務はないものと考えられます。ガイドラインでは、冷蔵庫やテレビ裏の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）は、「通常の使用ととらえるのが妥当と考えられる。」とされています。
ペットが付けたキズ	ペットが付けたキズについて、原状回復費用を求められています。応じる必要はありますか。	ガイドラインでは、ペットが付けたキズについては、通常の使用によるものとされており、「借主負担と判断される場合が多いと考えられる。」とされています。したがって、原則応じる必要があると考えられます。
鍵の交換	退去時に鍵の交換代を請求されました。支払う必要はありますか。	ガイドラインでは、「入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。」とされており、原則支払う必要はないと考えられます。ただし、賃貸借契約書内に、借主負担の特約があればその限りではありません。

ハウスクリーニング	退去時にハウスクリーニング代を請求されました。支払う必要はありますか。	ガイドラインでは、「賃借人が通常の清掃(具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油汚れの除去等)を実施している場合は次の入居者確保のためのものであり、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。」とされています。ただし、ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れやすす、風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等は、「日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損」として、「賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。」とされているため、借主負担となる場合もあります。ただし、賃貸借契約書内に、ハウスクリーニング代は借主負担の特約があれば原則として支払う必要があると考えられます。
退去請求	貸主から更新を拒否され、退去するよう請求されました。退去する必要はありますか。	貸主が更新を拒否するには借地借家法第28条の規定により、正当事由が必要です。正当事由の有無についてはケースバイケースですので、個別に検討されることとなります。 もし仮に、正当事由があると認められれば、借地借家法第28条第1項により、借家の場合は、期間満了の1年前から半年前までの間に、借主に対し更新しない旨の通知をすれば、期間満了時に賃貸借契約は満了します。