

こんなところにとらぶるの芽 (No.15)

～ちょっと気になる消費者情報をお届けします～

引越しシーズンです。敷金返金のトラブルにならないようにチェックしましょう！

退去する際に、貸主から原状回復のための費用を請求されたという相談が多くあります。

東京都では、賃貸住宅の退去時や入居中のトラブルを防止するため、賃貸住宅紛争防止条例*を制定しています。



退去時に家主から入居当時の状態に戻すように言われ、ハウスクリーニング代として敷金が返金されず、さらに不足分として費用請求をされたが…

- 原状回復は、入居当時の状態にまで回復する義務ではありません。
- 原状回復義務を超えた修繕義務は一定の要件が必要であり、これを満たしていなければ無効にできる場合があります。



《一般的事例》

床にたばこの焼けこげをつくってしまった

→ 通常の使用による経年変化や損耗とは言えないと考えられます (借主負担)

クロスにタバコのヤニ

→ ヤニによる変色は、通常損耗とは言えないと考えられます (借主負担)

クロスや床の変色 (日照など自然現象によるもの)

→ 通常損耗と考えられます (貸主負担)

クロスの画鋸・ピン等の穴 (下地ボードの張替えは不要な程度)

→ 通常損耗と考えられます (貸主負担)

クロスの釘穴・ねじ穴 (下地ボードの張替えが必要な程度)

→ 通常損耗とは言えないと考えられます (借主負担)

家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置あと

→ 通常損耗と考えられます (貸主負担)

引越作業等で生じた床のひっかき傷

→ 善管注意義務違反・過失と考えられます (借主負担)

設備機器 (貸主が取付けたエアコンなど) の老朽化による故障や不具合

→ 通常損耗と考えられます (貸主負担)

浴槽・風呂釜等の取替え (破損等はしていないが、次の入居者のため)

→ 貸主負担となります

*床、壁 (クロス)、天井の修繕費用の負担割合は原則として m^2 単位となります。

《考え方》

契約書の【原状回復】

「原状回復」とは、入居時の状態にまで戻すことではありません。通常の使用による経年変化や通常損耗は、借主の支払った賃料に含まれます。従って、借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用状況を超えるような損耗・毀損を回復させることをさします。

契約書の【特約】

「特約」とは貸主と借主との合意によって、原則と異なる定めをすることです。上記の原状回復義務を超えた「特約」がある場合に、それが有効となるには一定の要件が必要です。一定の要件とは、①特約の必要性がある②暴力的でない などの合理的理由があり、③借主が通常の前状回復を超えた修繕であることを認識している ことなどです。従って、これらを満たしていない場合には無効にすることができる場合があります。

※「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」(平成16年10月1日施行)

この条例は、賃貸借契約の内容や敷金の清算方法を規制しているものではなく、紛争を防止するために宅建業者に契約の前に説明を義務付けたものです。説明する内容は、1 退去時の通常損耗の復旧は、貸主が行うことが基本であること、2 入居期間中の必要な修繕は貸主が行うことが基本であること 3 賃貸借契約の中で、借主の負担としている具体的な事項(特約の有無やその内容) 4 修繕及び維持管理に関する連絡先 などです。

<ここに気をつけよう>

(退去時)

★ 原状回復費用として、敷金との相殺や追加費用などの請求を受けたら、明細を確認し、負担しなければならないかをよく確認する

(契約時)

★ 契約について説明を受け、特約がある場合には注意して内容を確認する

★ 入居時に傷や汚れの状況を確認しておく(写真を撮っておくとよい)

(入居中)

★ 修繕が必要となった場合や、設備の取り付けをする場合には、貸主と相談し、原状回復についても話し合っておく

★ 疑問、不安に思ったら、すぐに最寄りの消費生活センターに相談する



【賃貸住宅の消費者トラブル防止に関する情報は下記のホームページでご覧になれます】

東京都都市整備局

「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-23-juutaku.htm

国土交通省 住宅局住宅総合整備課

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genzyokaifuku.htm>

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)平成23年8月

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/honbun2.pdf>

(参考)ご注意ください(消費者被害情報)

引越の契約は、金額だけで決めないで!!

～引越荷物の紛失、破損やキャンセルに伴うトラブルなどに、ご注意を!～

<http://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/sodan/kinkyu/130220.html>