

## 賃貸住宅の退去時のトラブルにご注意を

### 【事例1】

8年間住んだ賃貸アパートを退去した。入居時の敷金礼金はなしだった。先日、精算の書類が届き、天井と壁のクロス張替、床フローリング張り、ユニットバス内排水口蓋ひび割れ交換など28万円となっていた。普通に暮らしていたつもりなので納得がいかない。

### 【事例2】

4年半住んだ賃貸マンションを退去した。敷金は2か月分を預けていた。管理会社と退去時の立ち合いを行った際、壁の穴やクロスの破れ、クッションフロアの傷、襖の穴等を指摘された。先日、原状回復の清算書が届き総額40万円ほど請求された。高額なので納得がいかない。

賃貸住宅に入居時に収める敷金は、借主が家賃を滞納したり、故意や不注意によって生じた汚損や破損があった場合の修繕費用を差し引いて、借主に返還するものと考えられています。一方で、賃貸物件では、退去時に高額な原状回復費用を請求されるなど、貸主との間でトラブルが起きています。

国土交通省では、原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決のため、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を出しています。ガイドラインであるため法律的な強制力はありませんが、通常使用による損耗等を除く等、原状回復の考え方が参考になります。

### 【消費者へのアドバイス】

- ① 入退去時には、家主や管理会社、仲介業者などの家主側の立会いの下で汚れや破損などの部屋の現状を確認しましょう。その際、確認した内容をメモに残したり、修繕が必要と思われる箇所の写真を撮ったり、証拠となる記録を残すことが大切です。
- ② 契約書には、退去時にハウスクリーニングなどの原状回復についての特約が付いていることもあります。契約内容、特に特約についてよく確認しましょう。
- ③ 原状回復費用の内訳を出してもらい、立会い時に確認した内容と合っているか確認し、納得できない点は家主側に十分な説明を求めましょう。
- ④ 話し合いによる解決が困難な場合は、少額訴訟手続きを利用する方法もあります。

困った時には、お近くの消費生活センター等に御相談ください。

消費生活センターへのお電話は、全国共通の電話番号「188」にお掛けください。