

《消費生活センター情報》 賃貸アパートの入退去時のトラブル

3月～4月は、賃貸アパートなどの入居、退去が多くなります。賃貸契約をする場合、退去する時点で法外な補修費などが請求され不快な思いをしないために、契約時から注意が必要です。

アパートなどの賃貸契約を結ぶ場合、賃貸物件の所有者に依頼された宅建業者の仲介で契約を結ぶ事が多いようですが、その時に、敷金、礼金、仲介手数料、共益費などを支払うのが一般的であり、火災保険などが必要な場合もあります。

この中で賃貸契約において最も多い問題が敷金です。敷金とは、借主が不注意により部屋を損傷、破損させた場合のその箇所の修復や、家賃不払い時に不払い家賃に充当するなどの名目で預けるもので、特別な問題が無ければ退去時に借主に返金されるものです。

ところが業者によっては、契約書の中の「借主は退去時に原状回復の義務がある」旨の記載を理由に、退去後の賃貸物件修復費などの名目で法外な追加料金を請求する事があります。

そのため国土交通省は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」として、原状回復に係る契約関係費用負担などのルールを定義しています。

す。その中で、原状回復とは「賃借人の住居、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・破損を復旧すること」と定義していますので、賃借人が借りた入居時の状態に戻すことではありません。要約すると、賃借人が通常の住まい方を使い方をしているでも発生すると考えられる部分に対する修理費用は賃借人に請求されるべきものではなく、賃料の範囲で清算されるものとなります。

ただし、このガイドラインは法的な強制力はありませんので注意が必要です。

●借主が負担しなければならない主なもの

- ・キャスター付きの椅子などによりついた極端なフローリングの傷へこみ
 - ・冷蔵庫下のサビ跡
 - ・引越作業で生じた傷
 - ・壁の釘穴、ビス穴
 - ・台所の油よごれ
 - ・ペットによる傷
 - ・風呂、洗面所、トイレのカビ、水垢
- 賃貸物件に入居・退去する場合の原状回復に係る費用負担のトラブルを避けるためにも、極端な汚れや傷が借主の使い方の問題で発生したのか、自然劣化によるものなのか、あるいは、入居前からあったものなのかを証明できるものが必要となります

ので、入居する際の傷や汚れなどは、借主と貸主とで確認し、写真や記録などを残しておくことが重要です。不明な点や、入居・退去時に問題がある場合は最寄りの消費生活センターにご相談ください。

○参考資料

- ・「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

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

- ・「国土交通省HPより」
- ・「住宅賃貸借(借家)契約の手引き」は消費生活センターに配置してあります。

■相談・問い合わせ

大田原市消費生活センター
TEL(23)6236

**大田原市消費生活センター主催
啓発講座・無料法律相談会**
【啓発講座「かしこい相続・たしかな遺言」】

●日 時 3月17日(土)
午後1時30分～3時30分

●場 所 市総合文化会館第1会議室

●内 容 相続に関し事前に心がけることおよびトラブル発生時の解決方法など

●講師

高橋昭夫氏(栃木県金融広報委員会金融広報アドバイザー)

●対象者

市内在住または在勤者

●参加費 無料

●定員 30名(先着順、定員になり次第締め切り)

●申し込み

3月9日(金)までに電話で申し込み。

■申し込み・問い合わせ

市生活環境課市民生活係
TEL(23)8706

【無料法律相談】

●日 時 3月24日(土)午前10時～正午、午後1時～3時30分

●場 所 勤労者総合福祉センター

●内 容 県内の弁護士による消費生活に関する相談(契約、借金、相続など)

●対象者 市内在住者

●申し込み 3月16日(金)までに電話で申し込み。

●申し込み・問い合わせ 市生活環境課市民生活係
TEL(23)8706

土・日・祝日・夜間の漏水、水道工事に関する問い合わせは、

「大田原管工事工業協同組合」へ

●大田原地区

TEL 090-7234-4462

●湯津上地区・黒羽地区

TEL 090-2157-1513