

こんなはずじゃなかった!

賃貸住宅退去時のトラブル対処法

～入居時にしておきたい対策と解決方法～

賃貸住宅を退去する際に、原状回復費用の負担をめぐるトラブルが多く発生しています。きれいに使っていたのにハウスクリーニング、内装クロスやフローリングの張替え等の高額な修理費用が請求されたり、敷金を返してもらえなかったりといったトラブルがあります。賃料精算に関するもの(日割り精算がされない等)もありますが、ここでは原状回復トラブルを避けるため入居時にしておきたい対策と解決方法について確認しましょう。

1. 原状回復トラブルの未然防止

ポイント1 契約を締結するとき

賃貸借契約を締結する際には、契約書に建物明渡し時の借主の原状回復義務、敷金精算に関する契約条項、特約が付されているときは、内容を十分に確認して理解・納得してから署名・押印しましょう。

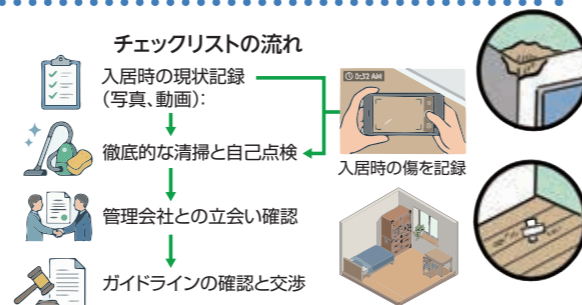
☞ 気をつけよう!

仲介業者から契約書の説明がなかったから支払わない、知らなかったとの主張は、貸主や裁判所に認めってもらうことは困難な場合がある。

ポイント2 入居時・退去時の立会確認

入居時の部屋の状態(壁、床、天井、建具などの傷・汚れ・不具合等の有無、設備の稼働状況の確認等)を貸主や管理業者と立会の上で確認しましょう。チェックリストがあればベストです。貸主側との立会による確認ができないときは、自分(借主)でチェックリストを作成して、日付入りの写真を撮影し保存しておきましょう。退去時には入居時のチェックリストと照らし合わせて部屋の状態を確認しましょう。

2. 原状回復トラブルの解決方法



(1) 貸主・借主間の話し合いによる解決

貸主・借主当事者間の話し合いで解決するのが基本です。貸主が賃貸建物の管理業務を管理業者に委託しているときは、話し合いの相手方は貸主から委託を受けた管理業者になるのが通常です。

(2) 裁判(少額訴訟手続)による解決

敷金の返還について、話し合いで解決できないときは、裁判で決着を図ることになります。60万円以下の敷金の返還を求めるときは、原則として1回の審理で紛争を解決する簡易裁判所の少額訴訟制度が利用できます。少額訴訟で使う書式があり、裁判所が当事者双方の言い分を聞いて判断を下します。

専門家に依頼することなく自分(借主)で訴訟手続ができ、少ない費用で迅速に解決することができます。

その他、裁判外紛争処理制度(調停、仲裁)の活用により解決する方法もあります。

3. 話し合い・裁判に向けての事前準備

貸主・管理業者や裁判所に自分(借主)の主張が正当なものであることを認めてもらうためには、事前準備が必要です。

ポイント3 賃貸借契約内容の確認

賃貸借契約書等に記載されている①借主の原状回復義務の内容、②敷金を預け入れているときは敷金の精算に関する内容を確認します。契約書で合意した契約条件は、話し合いの出発点になります。自分(借主)に不利な特約の有無などをしっかり確認・把握しておくことが大切です。

ポイント4 法律(民法)の確認

法律は、「借入人の原状回復義務」について次の2つのことを定めています(民法621条)。

☞ 知っておこう!

- ①借主は入居後に生じさせた損傷について原状回復義務を負う。
- ②借主の通常の使用によって生じた損耗(通常損耗)及び年数が経過したことによる損耗(経年変化)については、借主は原状回復義務を負わない。

請求されている原状回復費用が、借主に負担義務のある費用であるか否かの判断をする際の法的指標となります。②の通常損耗及び経年変化については、原則として借主に負担義務がないことを理解しておきましょう。



ポイント5 原状回復ガイドラインの確認

国土交通省は前記の法律が規定される以前より、借主の原状回復義務についての同様の考え方を「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」として公表しています。費用負担の範囲、負担金額の算定方法等について具体的にその考え方が示されています。貸主との話し合いで解決するための知識として、確認しておく安心です。「原状回復ガイドライン」で検索してみてください。国土交通省のホームページで見ることができます。

ダウンロードすることもできます。

ポイント6 工事見積書の内容確認

見積書に記載された各工事項目と施工範囲、金額(単価)及び借主負担となる範囲と負担金額を工事項目ごとに丁寧に確認します。

●「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」
https://www.mlit.go.jp/ju-takukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html



●「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト(例)」
<https://www.mlit.go.jp/ju-takukentiku/house/con-tent/001595154.pdf>



出典：国土交通省 住宅・建築

●賃貸住宅トラブル防止ガイドライン
 Guidelines for Preventing Tenant-Landlord Disputes
<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/fudosan/tintai/310-3/guidelines>



出典：東京都住宅政策本部

消費生活センターでは訴訟についての相談には対応できません。詳しくは自治体などの法律相談をご活用下さい。