

第3号

SOS ニュース

暮らしの中の法律小知識

※ 敷金トラブルへの知識

ある20代の男性が5年間住んでいたアパートから引っ越すことになった。ところ不動産業者から「クロスを全面張り替える修理代、クローゼットの扉のゆがみの修理代、部屋のクリーニング代として計20万円を敷金から差し引く」と通告された。「家賃5万円なのに・・・」と腑に落ちない男性は国民生活センターに相談した。

センターからは、国道交通省が16年にまとめた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）」に沿った助言があった。それによると、

- (1) 自己負担はクロスの棄損部分だけでよい。
- (2) クローゼットの扉は通常の使い方をしてゆがんだのなら、費用は負担しなくてよい。
- (3) 契約時に借り主が清掃代を負担するとの特約がなければ支払は不要というものだった。また、20万円の明細書入手する。ことをアドバイスされた。**(原状回復ガイドラインの概要は国交省のホームページで見ることができる。)**

センターによれば、常識の範囲内で部屋を使い、通常の摩擦や損傷、劣化、畳の日焼けなどを原状通りに回復させる義務は借り主にはない。借り主の無知につけこみ、高額な「敷き引き」を借り主に要求するケースが後を絶たない。

敷金はもともと、借り主が家賃を滞納したり、「不注意や故意で部屋を壊したり汚したりした場合のための担保で、万が一の際、滞納分や修繕費を敷金から差し引いて埋め合わせる。

「電池の液漏れで、フローリングに汚れをつけた」「風呂をよく掃除をしなかったので、カビがついた」等は借り主側に原状回復の義務が出てくる。

また、契約書に退去時には清掃代を敷金から差し引くとの特約があれば、借り主は従う必要がある。契約内容は事前にしっかりと確認をしたい。一方、入居前にすでに部屋に損傷などがあれば、自分に責任がないことを家主に確認しておけば、余分なトラブルを避けることができる。

以上

(法律情報法テラス：参考記事産経新聞より)