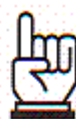




アパート入退居の トラブルにあわないために！



卒業、進学、就職、転職などで、アパートを借りたり、退去したりすることが多い季節です。アパートを退去する際、修理費用を請求され、契約時に支払った敷金が戻ってこないというような敷金のトラブルが増えています。

敷金とは？

アパートの敷金は、家賃の滞納や故意・不注意による物件の損傷・破損などに対する修理費用の担保として借主が家主に預ける保証金のことです。アパートを退去する際、該当する事情がなければ、敷金は原則として借主に全額返還されるべきものです。

原状回復義務

賃貸借契約により、退去時に入居したときの原状に回復する義務を規定したものが多くみられます。「原状回復」とは、どの程度を指すのでしょうか。判例では、原状回復は契約時の状態まで戻す必要はなく、賃貸借期間に見合った通常の使用法による損耗や退色は賃料に含まれていると考えられています。国土交通省から「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が出されています。強制力はありませんが、望ましい考え方が示されており、理論的根拠となります。原状回復の詳細については、3面をご覧ください。



契約するときに注意すること

賃貸借契約の流れ







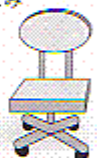

①申し込み・書類提出 ②入居審査 ③重要事項説明 ④契約・入金 ⑤引渡し

- 1 申し込みの段階で、証拠金などのお金を求められることがありますが、安易に預けることは避け、契約が成立しなかった場合に戻るかどうか確認しましょう。
- 2 賃料や敷金、礼金のほかに、鍵交換、害虫駆除などさまざまな入居費用を求められることがありますので、あらかじめ確認しておきましょう。これらの条件について、合意できない場合は契約にいたりません。特に鍵については、①現状のままの鍵か②交換の場合過去に使用した鍵か新品か③有料か無料かを確認しましょう。
- 3 不動産業者が仲介する場合は契約の前に重要事項の説明があります。設備や契約内容、特に退去時の原状回復について不明な点があれば質問し、十分理解してから契約しましょう。納得できない場合は、申し込みを撤回できます。
- 4 期間満了後の契約更新時に契約書に定められた更新料を支払う場合がありますのであらかじめ確認してください。
- 5 契約期間中の解除については、退去予告期間を確認しましょう。急な退去の場合は、予告期間に相当する賃料を請求されます。
- 6 契約書に定められた原状回復の特約が、借主に一方的に不利な内容でないか確認しましょう。前述の「『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』に基づいて清算する」と規定してもらうのもよい方法です。
- 7 貸主、借主が契約書にサインすると契約成立となります。いったん契約したあとで解除すると、礼金、仲介手数料は返還されません。また、借主に一方的に不利な内容の原状回復特約も有効となりますので注意しましょう。

敷金トラブル の解決方法

まず、自分の考えをまとめ、貸主と話し合しましょう。しかし、お互い譲歩せず、合意できない場合には、裁判による解決の方法があります。敷金返還請求額が60万円以下であれば、少額訴訟として簡易裁判所に申し立てることができます。

損耗・毀損等につき、貸主・借主いずれが負担すべきかについての一般的な事例

貸主 が負担すべきと考えられるもの	借主 が負担すべきと考えられるもの
<p>次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの</p>	<p>経年劣化・自然損耗・通常使用によると考えられるもの</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・畳の裏返し・表替え 特に被損等していないが、次の入居者確保のために行うもの ・フローリングワックスがけ 	<ul style="list-style-type: none"> ・家具の設置による床・カーペットのへこみ設置跡 ・畳の変色、フローリングの色落ち 日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの ・タバコのヤニ クリーニングで除去できる程度のヤニ ・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ
<ul style="list-style-type: none"> ・網戸の張替え 破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ポスターや絵画の跡 クロスの変色 ・エアコン設置による壁のビス穴、跡 ・クロスの変色 日照などの自然現象によるもの ・地震で破損したガラス ・鍵の取替え 破損、紛失ではない場合 
<ul style="list-style-type: none"> ・全体のハウスクリーニング 借主が通常の清掃を実施している場合 ・消毒 (台所・トイレ) ・浴槽・風呂釜等の取替え 破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・設備機器の故障、使用不能 (機器の耐用年限到来のもの) ・壁等の画紙、ピン等の穴 下地ボードの張替えは不要の程度のもの ・網入りガラスの亀裂 ガラスの加工処理の問題で自然に発生したもの
	<p>借主の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ ・台所の油污れ 
	<ul style="list-style-type: none"> ・結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ 結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知もせず拭き取るなど手入れを怠り、壁等を腐食させた場合 ・エアコンから 水漏れし放置したことによる壁の腐食 ・冷蔵庫下のサビ跡 サビを放置し、床に除去できない汚損等の損害を与えたもの ・ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ ・風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等 
	<p>通常の使用によるものとはいえないと考えられるもの</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・引越作業で生じたひっかきキズ ・フローリングの色落ち 貸借人の不注意で雨が吹き込んだなどによるもの ・キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ 
	<ul style="list-style-type: none"> ・壁の釘穴、ねじ穴下地ボードの張替えが必要な程度のもの ・エアコン（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食 
	<ul style="list-style-type: none"> ・天井に直接つけた照明器具の跡 あらかじめ設置された照明器具用のコンセントを使用しなかった場合 ・飼育ペットによる柱等のキズ ・日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損

詳細は、国土交通省「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/genzyokaifukugaido.pdf>)を参照してください。