



くらしのフレッシュ便

相談ファイル

～敷金返還トラブル～



＜相談内容＞

3年住んだ賃貸アパートを退去するとき、不動産会社から「ハウスクリーニング代と畳表・襖・クロスの張り替え費用として、15万円を敷金から差し引く」と言われた。部屋はきれいに使用していたし、掃除はきちんとして出たのに、敷金がほとんど返ってこないのは納得できない。

＜アドバイス＞

借家を退去する時、借主には建物の原状回復義務がありますが、これは入居した当時の状態に戻すという意味ではありません。

国土交通省が示している「原状回復をめぐるガイドライン」によると、経過年数や通常の使用による傷や汚れなどの修繕費はすでに家賃に含まれており、借主の故意や不注意によって生じた傷や汚れについてのみ、借主に原状回復義務が発生するとされています。たとえば、日焼けによる畳・クロスの変色やテレビ・冷蔵庫の後部の黒ずみなどの修繕費や、次の入居者を確保する目的で行う化粧直しのためのハウスクリーニングやリフォームなどは、貸主が負担することになっています。

相談者には、「ガイドライン」をもとに貸主と交渉するよう助言し、話し合いで解決できない場合は、少額訴訟制度を利用する方法もあることを説明しました。

トラブルを防止するためには、入居及び退去する時、貸主立会いで傷や汚れがないか部屋の状態を確認し、写真などを撮り、話し合いの結果を記録に残しておきましょう。契約書の内容をよく確認し、退去時の費用負担などを定めた特約条項にも注意しましょう。

情報ファイル

～引っ越しトラブルを避けるために～

春は入学や転勤など引っ越しのシーズンです。引っ越し業者とのトラブルは、「荷物の紛失や破損」「家屋の傷」「作業の遅れ」など様々です。気持ちよく新しい生活をスタートさせるために、次の点に注意しましょう。



＜アドバイス＞

■見積りは必ず複数の業者から

料金・サービス内容の両方から比較検討しましょう。見積書は必ず保管し、事故、解約、責任など重要な契約条件にも注意しましょう。

国土交通省が定めた「標準約款」によると、解約料は、引っ越し前日の場合は見積り額の10%以内、当日は20%以内とされています。

解約した場合、段ボール箱などの無料提供品について、業者から引き取り費用を請求されることがあるようです。業者が確定してから受け取るようにしましょう。

■荷物の確認は早めに

引っ越しが終了したら、できるだけ早く荷物を開封し、荷物の破損や紛失がないか確認しましょう。「標準約款」によると、運送事業者の責任が問えるのは、一部破損・紛失の場合荷物が引き渡されてから3ヶ月以内とされています。