

(区報平成29年2月21日号)

賃貸住宅の退去時トラブルに注意

転勤や進学など、新生活に向け引越しをされる方も多と思います。今回は賃貸住宅の退去時の原状回復費用をめぐる事例を紹介します。気持ちよく新生活を始めるためにも、退去の際は注意してください。

【用語の解説】

原状回復：借主が室内を改造したり、誤って汚したり壊したなどにより、部屋の価値を減少させた場合に、元の状態に戻すこと。

通常損耗：普通の使い方をして建物が劣化し価値が下がること。法律上では具体的内容が定められていないため、条例や裁判例などから判断することになります。

経年変化：建物が日光や風雨を受けるなど、時間の経過とともに劣化して価値が下がること。

特約：家主と借主との間での、原状回復の原則と違う特別の取り決め。借主が理解しないまま不利益な合意を強いられることのないよう、法律で保護が図られています。

【事例1】 1年7か月暮らした賃貸マンションを退去。喫煙やペット飼育はないにも関わらず、クロス張替え費用30万請求されている。特約はない。

【助言】 契約書に、退去時にハウスクリーニング代や壁紙を張替えるという特約がなければ、費用を負担する義務はありません。

【事例2】 入居2年で退去した賃貸マンション。敷金は家賃2か月分だったが、敷金を上回る修理代を請求された。壁に不注意で1か所傷つけてしまったが、1部屋全体のクロス張替え費用を請求されている。

【助言】 賃貸マンションの壁クロスを傷つけたりした場合は、基本的には㎡単位で考えます。色褪せ部分が極端に色が違う場合は、クロス一面分の張替えを借主負担とすることもありません。ただし経過年数を考慮し通常損耗・経緯年変化分を差し引いたものが借主の負担となります。

～〇～〇～〇～〇～〇～〇～〇～

原状回復についてのトラブルが多い中、国土交通省が賃貸トラブル防止に向けての一般的な指針を定めています。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(国土交通省HP)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

東京都では宅地建物取引業者に条例で説明義務を定めています。

「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」(東京都都市整備局HP)

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-jyuutaku.htm

退去時の原状回復における貸主・借主の費用負担などの基本的な考え方を示していますので、参考にしてください。

退去時だけではなく、契約をする際は契約書を十分確認し、原状回復の費用負担等納得してから契約しましょう。