

【ABC 消費者情報 Vol. 18】

■アパート等の賃貸借契約

例年3月から5月にかけて、敷金精算トラブルに関する相談が多く寄せられます。契約する際は、特約条項などをよく確認し、十分納得した上で契約しましょう。

■相談事例

○4年間居住したアパートを退去したら、敷金は返金されず、退去修復費として10万円以上請求された。クロス張り、室内清掃、フローリング張替え等の費用というが、納得いかない。

○県外に住んでいる息子が賃貸マンションを退去時に敷金からクロス補修費用とハウスクリーニング代を差し引かれた。契約書に特約事項として記載があるが納得いかない。

○3年前に借りた賃貸マンションの退去時に床の細かい傷の補修費、鍵代、壁紙代、清掃費用として敷金に追加で10万円請求された。

■アドバイス

賃借人は建物を明け渡すとき、建物を元の状態に戻す義務があります（原状回復義務）。これは新築で借りたら新築のようにきれいにして戻すというのではなく、賃借人が通常の使用方法で生活した場合の損傷（自然損耗）は貸主が負担すべきであるとの学説・判例が示されています。

敷金精算をめぐるトラブルは増加傾向にあります。そこで国において原状回復に関するガイドラインを出していますが、判例も見解が分かれています。

契約時に契約内容や特約条項をよく確認し、退去時にトラブルが発生したら、双方でよく話し合うことが基本です。少額訴訟制度を利用する方法もあります。

【問合せ先】 鹿児島市消費生活センター
〒890-0063 鹿児島市鴨池二丁目 25-1-31
電話 099-258-3611