

## 【ABC 消費者情報 Vol. 40】

## ■賃貸アパート等の契約は慎重に

引越しシーズンは、敷金の精算トラブルなど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

○3年住んだ賃貸アパートを退去の際、クロス張替え、室内清掃、エアコン清掃などの費用を敷金から差し引かれた。

○アパートの退去の際、畳替えやふすま張替えの修繕費用として、敷金から半分以上差し引かれた。契約書の特約条項として、修繕費負担が明記してあるが、畳は汚していないので払いたくない。

## ■アドバイス

○賃借人は借家を故意又は過失で破損した際、元の状態に戻す義務（原状回復義務）があります。これは入居時の状態に完全に戻すということではありません。

○国土交通省の定める原状回復に関するガイドラインでは、通常の使用による劣化、損耗は貸主が負担するのが原則であるとしています

○貸主と借主の合意のもと、ガイドラインと異なる特約を定めることができますが、通常の前状回復義務を超えるような特約は無効となる場合もあります

○退去時のトラブルを防止するため、契約時に契約内容や特約条項をよく確認し、疑問がある場合は貸主とよく話し合うことが重要です

○入退去時は、貸主の立ち会いのもと、写真を撮るなど物件の確認をすることを勧めします

【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