



「敷金は返還しないと言われたが」

今春、大学を卒業し、4年間住んだ賃貸アパートを退去しました。家賃の2ヶ月分の12万円の敷金を払っていましたが、「畳やふすまが日焼けしており取り替える費用が15万かかるので、敷金は返還できない、不足分を支払ってほしい」と大家から言われました。普通に使っていたのに支払わなければならないのでしょうか。
(岡山市・女性)

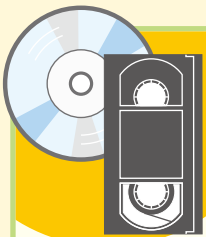
消費者へのアドバイス

引っ越しシーズンを迎え、賃貸住宅を退去する際の敷金をめぐってのトラブルが多発しています。敷金とは、家賃の滞納や過失による物件の破損などに対する修復費用を保証するために、貸し主に預けているお金です。つまり、借り主に家賃の未払いや不注意による破損などがなければ返還されるべきお金です。一方、賃貸借契約の終了後、借り主は元の状態に戻して建物を明け渡す「原状回復」の義務があります。ほとんどの場合、この「原状回復」をめぐる、貸し主と借り主の間で揉めるようです。その判断の目安となるのが、国土交通省が定めた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」です。このガイドラインには法的な強制力はありませんが、「原状回復」の考え方の指針となっています。それによれば「原状回復」とは、借りた当時の状態に戻すということではなく、借り主が故意や不注意、そのほか通常でない使い方をしたために壊したり傷つけたりしたものを元に戻すことをいいます。例えば、引っ越し作業でついたキズ、日常の手入れを怠ったことにより発生した壁や浴室等のカビ、たばこによ

る畳の焼けこげなどにかかる修繕費は借り主が支払わなければなりません。日焼けによる畳や壁の変色など時の経過とともに自然に変化したものやテレビや冷蔵庫の設置による床のへこみなど通常の使用によるものは借り主が負担する必要はないことになっています。

今回の相談では、畳やふすまの変色は、時間の経過によるものであり、そのような損耗による修繕費は毎月の家賃に含まれていると考えられることから、敷金の返還交渉をするよう助言し、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。

このようなトラブルを防止するためには、契約する時には、契約書をよく読み、退去時の原状回復や敷金の精算についてよく確認することが大切です。また、入居する際に傷やよごれなど気付いた点があれば必ずその場で家主に立ち会ってもらい、写真を撮るなどして記録を残しておきましょう。退去する際にはそれを元に、入居時からあったかどうか確認するとよいでしょう。



消費生活ビデオ・DVDライブラリー

ビデオ・DVDライブラリーに、次のDVDが加わりました。

「暮らしの製品安全知識」

18分 一般向け

発行：東京都消費生活総合センター

近年、家庭内での製品による事故やけがが増えていきます。製品の機能が高度化し便利になった反面、取扱いが複雑になり、誤った使い方や不注意による事故が多くなってきています。家庭内で見落としがちな危険や正しい製品情報を知って事故を防ぎ、より安全な生活に役立ててください。

* 貸出については、当センターへお申し出ください。 TEL (086)226-1019

* ビデオ・DVDライブラリーの在庫については、当センターのホームページをご覧ください。

<http://www.pref.okayama.jp/seikatsu/syohi/koho/index.html>