

賃貸住宅の退去時の敷金返還トラブル多発！

【事例】

賃貸アパートを退去するにあたり、管理会社からフローリング・ふすまの張り替え費用に20万円かかると言われた。入居時、敷金18万円を払っていたが、その張り替え費用のため返金はできない、さらに、不足分2万円を支払って欲しいと言われた。気を付けてきれいに使っていたので、請求には納得いかない。支払わなければならないか。

【相談者へのアドバイス】

賃貸借契約が終了したとき、借主は、建物を元の状態に戻す義務があり、これを「原状回復義務」といいます。国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によると、原状回復とは、借りた当時の状態に戻すことではなく、借主の故意・過失により生じた住宅の汚損や破損を復旧することをいいます。つまり、通常の使用によって劣化したものは、貸主の負担になります。

事例では、「気を付けてきれいに使っていた」ということなので、原状回復義務は、貸主にあると思われませんが、貸主側が借主の不注意などによる損耗だと証明した場合は、費用を負担しなければなりません。

【トラブルを回避するポイント】

契約前には、必ず賃貸借契約に関する重要事項の説明を受け、契約書の内容をしっかりと確認しましょう。また、解約時のトラブルを避けるには、入居時と退去時に、貸主や仲介業者の立ち会いの上で、室内の状況を確認しましょう。その際、自宅（室）の平面図を準備し、汚損や破損の状況を記入したり、記録写真を撮ったりしておく、トラブル時の証拠となるので安心です。