

賃貸住宅の退去トラブル！

事例

賃貸アパートを退去したが、タバコを吸っていたということで、家主から壁や天井などのクロスの張替え費用として10数万円もの高額な費用を請求されている。
(20才代、女性)

アドバイス

賃貸住宅の退去にあたり、部屋の原状回復(修復)費用の負担をめぐる相談が寄せられています。

◎不注意で付けた傷や汚れ・破損があれば借主に原状回復義務がありますが、経年変化による自然損耗などは貸主の負担になります。



※負担区分は国土交通省「原状回復をめぐるガイドライン」を参照(裏面)。借主に原状回復義務がある場合でも、補修費用全額ではなく経過年数が考慮され算定されます。

◎退去時は貸主等と立会いのもと**部屋の状況を確認**しましょう。

◎敷金の精算等の連絡があれば明細書をもらい、立会い時に確認した内容と合っているか確認しましょう。

☆ 消費生活センターでは、専門の消費生活相談員が相談・助言・事業者へのあっせんなどのトラブルの解決に向けたお手伝いをしています。

☆ 消費生活センターへの相談は、新たな消費者被害の防止に役立っています。



兵庫県立消費生活総合センター

〒650-0046 神戸市中央区港島中町4-2

TEL: 078-302-4000

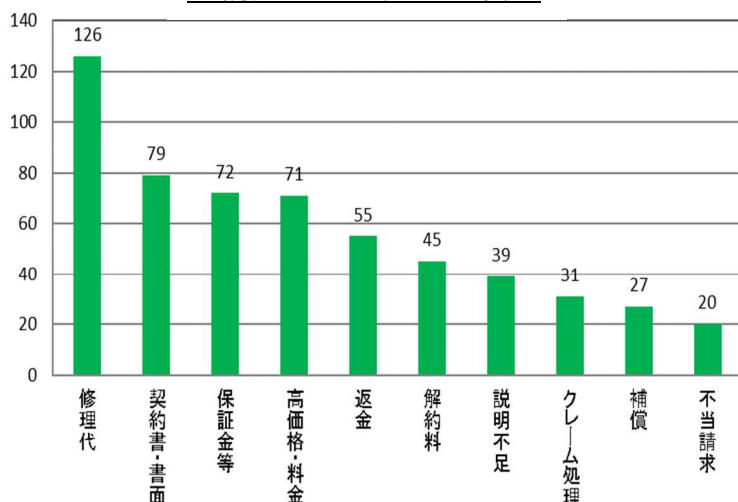
【消費生活相談: 078-303-0999】

施設改修のため事務所を下記住所に移転しています。改修後のセンターは平成31年7月頃、供用開始の予定です。

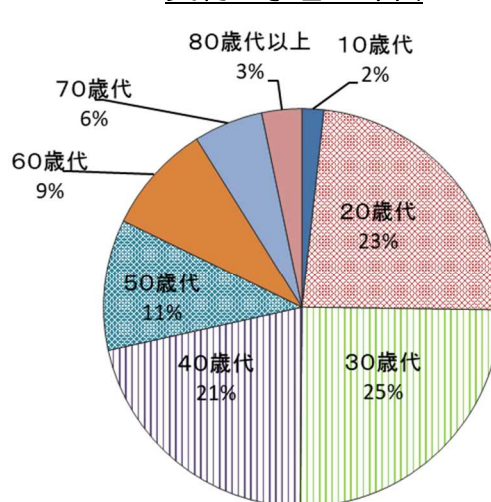
移転先: 神戸市中央区港島中町6丁目9番1(神戸国際交流会館7F)

【賃貸住宅の解約に関する苦情件数（兵庫県内 H30.1～H31.1 受付 384 件）】

苦情内容の上位10項目



契約当事者の年代



【借主と貸主の負担区分（原状回復をめぐるガイドライン※1（国土交通省）抜粋）】

貸主負担となるもの

建物・設備等の経年変化による自然的な劣化・損耗等（自然損耗）

クロス等の自然的な変色、設備の耐用年数経過による故障等

借主の通常使用による損耗等（通常損耗）

通常の生活によるフローリングの軽微なすり傷、家具の設置跡等

借主負担となるもの

借主の善管注意義務違反（※2）・その他通常の使用を超えるような使い方による汚損・毀損等

不注意・タバコ・ペットによるクロスや畳の傷や汚れ等



※1 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」国土交通省

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

※2 日常の清掃や手入れなどの管理をまったくしないなど、一般的・客観的にしなくてはならない注意義務を行わないこと

【退去時のトラブル防止には「入居時の部屋の確認」が大切！】

「入居時に既にあった傷や汚れなのに補修費用を請求された」というトラブルがあります。

『入居時の契約』にあたっては、以下の点に注意しましょう。

貸主と借主が立ち会い、部屋の状況（傷や汚れ、設備・給排水の状況等）を確認し、チェックリストを作成する。また、日付入りの状況写真を撮っておく。

【敷金を返してもらえない時】

原状回復費用の負担について貸主と話し合いで解決できず、敷金を返してもらえない場合、民事調停による方法もありますが、60万円以下の請求金額であれば「少額訴訟制度（※3）」も利用できます。

※3 1回だけの審理で判決をすることを原則とする訴訟手続きで、簡易裁判所に申し立てる。

（2019年3月作成）