

くらし彩々

入学、就職や転勤など、引っ越しのシーズンです。賃貸住宅のトラブルをめぐって多いのが敷金の問題。入居・退去のときに、注意したいことを。



増田尚弁護士

国民生活センターへの敷金（保証金）についての相談は、2001年に約1万1千件だったのが、03年には約1万5千件にと増加しています。

入居時

「トラブルを防ぐためには、まず入居時に、契約書

をよく読んで内容を確認し、住居や設備の状態もチェックすることが大切です」と、敷金問題研究会（大阪）の増田尚弁護士は強調します。

ポイントは、「原状回復」についての問題。入居時に払った敷金は、借り主の家賃の不払いなどに備えた担保なので、住まいの明け渡

し時に、全額返ってくるのが原則です。しかし、「汚れているので、借り主に原状回復の義務がある」などといった返還されないケースが増えています。

「原状回復」とは、借り主が取り付けたクーラーなどを撤去し、借り主の故意・過失による損傷や、通常の使い方の範囲を超えた損耗を原状に復旧することです。この費用は借り主の負担となり敷金から引かれま

てできる汚れや傷は、借り主が負担する必要はありません。これは、国土交通省の「原状回復にかかるガイドライン」で2004年に改訂で、例示しています。

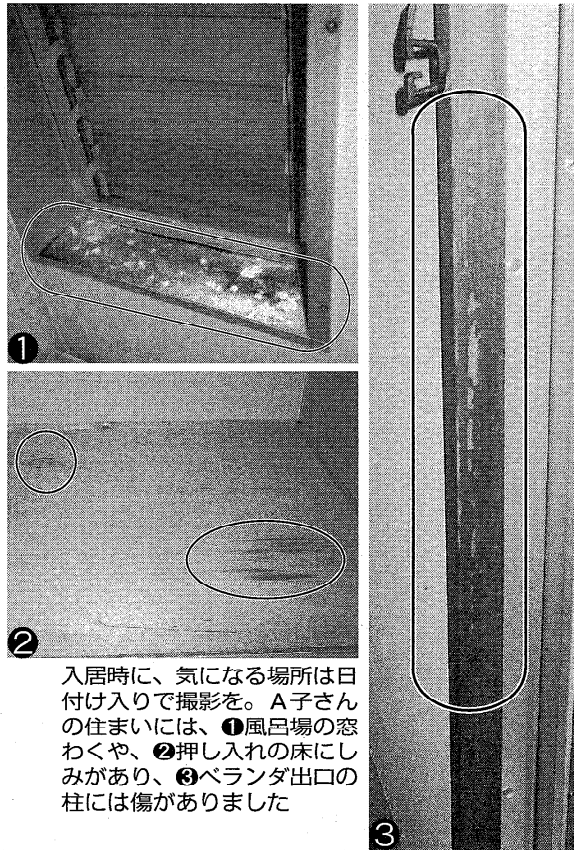
「これらの修繕費用は家賃に含まれています。入居時には、前の居住者が付けた傷などの修繕費用を負担させられないよう、管理業者に傷があることを確認しておくといいでしょう」と増田さん。

入居後

マナーを守ることが大切です。借りている人には「善管注意義務」があります。「善管」とは「善良な管理者」の略で、

引っ越しシーズン

敷金トラブル防ぐ



入居時に、気になる場所は日付け入りで撮影を。Aさんの住まいには、①風呂場の窓わくや、②押し入れの床にしみがあり、③ベランダ出口の柱には傷がありました

契約確認 傷、汚れは撮影

賃貸アパートに一人暮らしのA子さん(28)の場合

「契約書」の中の「原状回復」の項について、仲介業者に、本人の故意・過失によ

るもの以外は敷金から払う義務がないことを何度も主張し、賃貸人に確認してもらいました。

入居時に、壁や畳、床に汚れや傷はないか、カーテ

ンレール、コンセントに不具合はないか、ふすまに破れはないかなどを細かくチェックし、写真を撮影。今は、窓の結露はこまめにふき、風呂場は窓を開けて換気をよくし、かびが発生しないよう気をつけているといいます。

退去時

双方立ち会って、汚れや傷があるかを確認し、借り主に責任がある場合は、修繕方法や金額について話し合います。修繕が必要な箇所は、日付け入りで写真を撮っておきます。「話して解決できないときは、自治体の法律相談などに相談するといいいしょう」と増田さんはいいます。

他人のものを借りているのだから、それにふさわしい注意を払わなければならないということです。

カーペットに飲み物などをこぼすのは普通に生活していてもありますが、シミやカビができるまで放置していると「善管注意義務違反」で、借り主負担になり敷金から引かれます。