政策・団体

大阪府　原状回復トラブルで研究会

「敷引き」踏まえ防止策検討

大阪府はこのほど、「賃貸住宅の退去時における原状回復に関するトラブル防止方策研究会」（座長、岡本正治・立命館大学法科大学院教授）を設置し、1回目の会合を開いた。大阪の賃貸市場は、保証金、敷金、解約引き、敷引き、礼金の有無など多様な商慣習があることが特徴。それらを踏まえて有効なトラブル防止策を検討し、今年度中にも方向性を打ち出す。

初会合の議題は「原状回復についての現状」。大阪府住宅相談室に寄せられた相談内容や、家主・宅建業者に対して実施したアンケート結果が報告された。それによると、「一時金の授受等の方式」（家主78人回答）は、「保証金＋解約引き」方式が33％で最も多かった。次いで「礼金」方式、「保証金＋敷引き」方式、「保証金＋礼金」方式が約1割ずつを占める。「敷金＋礼金」方式は4％、「敷金＋敷引き」方式は9％だった。多様な商慣習があることがうかがえる。

今後、より現状を把握するため、家主、借主、仲介業者からヒアリングする予定だ。大阪府は、「業界関係者の生の声も聞きながら、慎重に検討していきたい」と話す。

研究会の座長以外のメンバーは、下村正明・京都産業大学法科大学院教授、遠藤裕司・大阪府消費生活センター所長、松本浩・大阪府建築都市部副理事、山口貢・大阪府建築都市部住宅まちづくり政策課長、槇尾孝夫・大阪府建築都市部建築振興課長。

大阪府の住宅相談室に寄せられた原状回復に関する相談件数は、02年度が57件、03年度は848件に増加。04年度はやや減少したものの671件あった。

原状回復に関するトラブルの未然防止としては、東京都が04年10月に、「賃貸住宅紛争防止条例（東京ルール）」を施行した。宅建業者に退去時の敷金精算について入居者に対して説明するように義務付けたものだ。04年の府議会で知事は、「原状回復に関するトラブルが相当数発生しているため、大阪に合ったルールづくりが必要。研究会を設置して、大阪版ガイドラインの策定や条例化など、より効果的な手法を検討する」旨の答弁をした。

「保証金6カ月、6割引き」主流

また、大阪府が宅建業者を対象に実施した「賃貸住宅の契約内容等に関するアンケート調査」によると、保証金・敷金については、約9割が「保証金として授受」と回答した。「敷金として」は10％程度で、「どちらもなし」は2％だった。「保証金」として一時金を取り扱うケースが圧倒的に多いことが分かった。

また、額については、保証金が「賃料の6カ月分」（29％）で最も多く、「5カ月分」（18％）と合わせると約5割を占める。「3カ月分」は20％、「4カ月分」は11％だった。敷金では「賃料の3カ月分」が41％で最多。次いで「3カ月分未満」が29％、「6カ月分」が11％の順だった。

さらに、「保証金」「敷金」それぞれの性質（実情）について聞いたところ、いずれも「賃料等の滞納の担保」が約半数を占め、「故意・過失による損耗の回復費用の担保」が約3割、「通常損耗・経年変化の回復費用の担保」が1割強だった。

「保証金」と「敷金」の違いについては、「基本的に差異はない」「敷金は解約時全額返金される性質を持つ」との回答があった。

また、退去時に預り金から一定額を差し引く「敷引き」「解約引き」の有無については、「ある」と回答した業者が95％を占める。その性質（実情）は、「家主のものになり借主に返還されないもの」（75％）との考え方が大半。「借主の未払い債務に充当するもの」は約20％だった。

その金額は、保証金（敷金）の「60％以上～80％未満」が35％で最も多かった。次いで「40％以上60％未満」（27％）、「20％以上40％未満」（23％）。「80％以上」の回答も12％あった。「敷引き」と「解約引き」の違いについては「同様に扱っている」「保証金は解約引き、敷金は敷引き」との回答が見られた。

そこで、敷引き・解約引きがある場合の原状回復費用について聞いたところ、「退去時の原状回復費用は一切借主に請求しない」が約6割を占め、最も多かった。「原状回復費用が敷引き・解約引きを超える場合に限り、その差額を請求する」は23％、「敷引き・解約引きがあったとしても原状回復費用はすべて借主に請求する」は6％だった。

ただ、「短期間の入居に約定全額の敷引きはおかしい」（27％）、「クロス等の一部の損耗に対し全部の取替えを請求するのはおかしい」（22％）、「敷金等を没収した上、追加の費用請求はおかしい」（10％）などの理由で借主とトラブルになったケースが多い。

その要因は、「契約書における原状回復義務の不明確」（25％）、「借主が契約内容を理解しないまま契約締結しているため」（24％）。「家主の不当な請求」（23％）、「借主が商慣習を理解していないため」（19％）にあると考えているようだ。そして、有効なトラブル解消法については「行政が大阪版ガイドラインなど一定のルールを策定・周知」（44％）、「行政が一定の説明を義務付ける条例を制定」（19％）など行政に期待する意見がある一方、「業界の自主規制」という意見も約3割あった。

調査は、大阪府宅地建物取引業協会と全日本不動産協会大阪府本部に所属する会員を対象に実施し、100社から回答を得た。

大阪府住宅相談室に寄せられた相談内容

（04年11月～05年3月）カッコ内は相談者の属性

契約内容

- 特約で退去の際にはクロス・畳等を借主が補修するとある。不当ではないのか（借主）
- 入居時、重要事項説明の内容について具体的に聞いていなかった。退去時になって対応に困っている。部屋のクリーニング代はどちらが持つのか（借主）
- 契約には大家の修繕は構造物の主要部分（柱・屋根など）で、ほかは借主が持つという条項あり。修繕費として浴槽、畳などを請求。2年ごとの更新料も取っており借主の負担が大きい（借主）

一時金の取り扱い

- 敷金、保証金の意味内容を知りたい（借主）
- 敷引き後の残額は借主に全額返金すべきではないか（業者）
- 退去時に補修の必要がなくても敷引きされるのか（借主）

補修の負担区分

- 冷蔵庫を置いた後のくぼみの修復費用は借主が負担する必要があるのか（借主）
- タバコのヤニのふき取り費用はどちらが負担するのか（借主）
- フローリングのめくれはどちらが負担するのか（業者）
- 35年居住。契約書には敷金35万円、退去時には2割の敷引きをして返還する旨規定。家主は入居時の状態にして退去すべきと主張して、敷金を返還してくれない（借主）
- 自然損耗分も家主が請求している（業者）

補修負担の程度

- ペットが傷つけた壁紙の修理について、壁全体の張り替えを請求される。過大ではないか（借主）
- 襖1枚に穴。補修すると柄が合わない。4枚全部の補修費を請求されている（借主）
- クロス（全面）の張り替え、ハウスクリーニング費用等を請求されている（借主）

補修費用

- 6畳のワンルームマンションの修繕費（クロス、畳等）。9万円の補修費は高すぎる（借主）
- 保証金60万円、敷引き40万円。入居して5年半、築18年の建物。フローリング損傷の修理代として16万円請求されている。立ち会い時の家主との言い分に大差あり（借主）
- 敷金100万円、敷引き50万円。残りの50万円から更に畳、クロス、壁の修理など多額の請求を受けている（退去時の立ち会いはしなかった）（借主）

過失による損耗か自然損耗かの争い

- 引っ越しで壁に500円玉位の穴を開けたため5万円請求された。これが故意・過失になるのかどうか（借主）
- 故意、過失と通常の生活による自然損耗との診断基準に苦心する
- 湿気からくるフローリングの傷み。原因が建物なのか使い方なのか判断しにくい（借主）
- 借主が壁に多数の釘穴をあけているが、借主は入居当時からあったもので補修の必要はないと主張（貸主）