

6月4日(木)～10日(水)は歯の衛生週間です

「かみしめる 生きる喜び 歯ととも」

## くらしの危険 ～敷金が返ってこない～

相談事例

3年間住んでいたアパートを退去する際に、修繕費用が20万円以上かかると言われて敷金が全く戻ってこない。通常の使用だと思いが、ハウスクリーニングや畳とふすまの交換、クロスの張替代金などを請求されている。敷金は返してもらえないのか。

〈お答えします〉

敷金とは、家賃の滞納や借主の責任で部屋を汚損・破損した時など、借主が負担すべきお金が支払われないことに備えて、その担保として貸主に預ける金銭をいいます。ですから、家賃の滞納がなく、借主が「もとどおり」にして退去すれば、敷金は全額返還されます。しかし、現実には敷金の精算の際に修繕費用が差し引かれ、それが妥当かどうかを巡ってトラブルが生じることが少なくありません。「もとどおりにする」ことを原状回復といいますが、トラブルの原因の多くは「原状回復」の理解が十分でないことによるものです。

### ○原状回復の考え方

トラブルの未然防止のため、国土交通省は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」で一般的な基準を示しています。

#### 1 原状回復は、借主が借りた当時の状態に戻すことではない。

通常の使用方法で使用していればそうなったであろうという状態であれば、使用開始時よりも悪くなっていたとしても、そのまま貸主に返せばよいとしています。

#### 2 借主の不注意または故意により補修が必要となったものが借主の負担になる。

ただし、借主の不注意により破損したのものにも経年劣化や自然損耗が含まれ、その分は貸主に家賃として支払っていますので、借りていた年数が多いほど借主の負担割合を減らすのが適当としています。

#### 3 原状回復は、汚損・破損部分の補修が必要とされる最小範囲について行えばよい。

例えば、相談事例にある「畳、ふすま」は消耗品としての性格が強いので、通常使用によるものであれば、借主の負担で全部を張り替えることにはならず、借主の不注意で破損したものを1枚単位で補修すればよいとしています。また、クロスの張り替えは、借主が傷つけた箇所を含む一部分を超える張り替え補修費用を負担することは、壁のグレー

ドアップに相当する部分が大きくなり、貸主が原状回復以上の利益を得ることになるので、妥当ではないとしています。

最近の賃貸住宅の契約書では、借主が部屋を退去する際にリフォーム代を負担するなどの特約を付けることが多くなっており、特約に関するトラブルも増えています。このような特約は、合理性があって、かつ借主が内容を理解して合意していれば有効ですが、通常使用の損耗分を借主に負担させるなど、借主に不利な特約の場合には、裁判で無効と判断されることもあります。話し合いで解決しない場合は、民事調停や少額訴訟手続を利用する方法もあります。

### ○トラブルを未然に防ぐために

1 契約する前に、重要事項説明書や契約書に不利な条項や特約があるかどうかを確認しましょう。国土交通省では賃貸住宅標準契約書を定めていますので、この契約書と比較検討してみると締結しようとしている契約書の特徴がわかります。

2 入居前に貸主や不動産業者と室内の点検を行い、室内の状態の記録や写真を残しておきましょう。退去時も同様の点検を行うことにより、修繕の必要性が判断できます。

## わが家のエンジェル

### My Sweet Faces!

このコーナーではお子さんの写真を紹介しています。

◆写真・住所・ご両親の氏名とお子さんの氏名(ふりがな)・生年月日・電話番号・簡単なコメントを添えて、総務課 秘書広報担当までお申込みください

◆応募多数の場合は、先着順に掲載します



よしおか ゆうま  
吉岡 祐真くん  
[H19.10.20]

コメント

ゆうま大好きだよ☆byパパママ  
[祐進・亜紀子]  
(大字松伏)



のなかりと  
野中 李十くん  
[H16.4.14]

コメント

これからも笑顔大切にね  
[晴彦・美穂]  
(大字松伏)

サイド・バイ・サイド

問合せ／人権推進担当  
☎ 991-1815

6月23日～29日は  
“男女共同参画週間”です。

平成21年度、内閣府では、この週間を伝える標語を募集し3作品を選びました。

#### 最優秀作品

「共同参画 新たな社会の パスワード」

#### 優秀作品

「ひとと人 違いを 力に変えていく」

#### 優秀作品

「参画で いきいき男女の 新時代」

期間中、国、県やその他の地方自治体で、各種行事や広報啓発活動が行われます。

### 「女性相談・育児相談」…ご存知ですか…

子育てや家族間のトラブル、DV、離婚などで悩んでいる方。

♥悩みを一人で抱え込まないで、  
話してみませんか？

相談員がお話を伺い、気持ちの整理のお手伝いをします。日時・場所等は16ページのお知らせコーナーをご覧ください。