

# 賃貸住宅の

# 退去時のトラブル

No.176

賃貸アパート等を退去する際、敷金の返還や原状回復に関するトラブルが数多く発生しています。

敷金とは、賃貸住宅の賃貸借に際して賃料などの債務の担保にする目的で、借主が貸主に預けておく保証金のことです。

借主には、退去時には借りていた部屋を借りた時の状態に戻して明け渡す義務（原状回復義務）があります。原状回復とは、借主の故意または不注意で生じた損耗や傷などを復旧させることとされており、借主が借りた当時の状態のままに戻すものではないとされています。

## 《事例》

8カ月間だけ住んだ賃貸マンションを退去したら、敷金は返還されず、高額な修理工費を請求された。

### ◎消費生活センターより

一般的に、借主が原状回復をせずに退去した場合、貸主は、原状回復に必要な費用を借主に請求することができません。敷金を預け入れている場合は、敷金から必要な修復費用を差し引いて、残ったお金を借主に返還し、敷金では足りないときには、不足分を借主に請求することになります。

借主に責任のない損害についての負担義務はありませんので、貸主から請求を受けたからといって直ちに支払義務が生じるわけではありません。原状回復に関する一般的な考え方は、「原状回復ガイドライン」(国土交通省)の考え方を参考にします。

賃貸契約には、契約前の段階で、修理工費等の負担がどのようになっているかを確認しておくことが大切です。トラブルを未然に防ぐためには契

約時から注意が必要です。

### (契約時のポイント)

- ・物件は内覧し、建物・部屋・設備の状況や周辺環境を確認する。
- ・重要事項説明はわかるまで確認し、内容を理解し、納得してから契約する。
- ・入居前に傷や汚れ等の部屋の状況を確認し、日付入りの写真を撮っておく。

### (退去時のポイント)

- ・退去時には、貸主や管理会社、仲介業者等の立会いの下で部屋の現状を確認する。
- ・退去時に示された原状回復費用の内訳について、貸主に十分な説明を求める。

請求書が届いたら、内容を確認し、負担額について貸主と納得できるまで話し合いましょう。



お問い合わせは

消費生活センター(2階)

☎201101、FAX(20)1600へ。

## 文芸コーナー

### 不思議なタイミング

佐藤義江

わたしが 外へ出ると  
 お向いさんの玄関も  
 カチツと音がして ドアが開く  
 新聞を取りに出ても  
 掃除をしに出ても  
 出かけようとするときも  
 なぜか不思議と合う波長  
 道路を挟んで南と北側と  
 どうしてこうも  
 行動パターンが似ているのかしら  
 夕方散歩に出ようとすると  
 あらら あちらもご夫婦揃って  
 お散歩タイミング  
 お互いおじやまのないように  
 右と左に別れて歩きましょう  
 今日も穏やかに日が暮れて  
 里山はそろそろ冬仕度

### ◎選評 斎藤正敏

新聞を取りに出ても、掃除をしに出てもさらに散歩のタイミングと、何故か行動パターンが似ているお向いさん。毎日を暮しているとこんな不思議もあるのです。穏やかに暮れる一日を静かに見守る作者です。

- 偶数月は「俳句・短歌・川柳」を、奇数月は「詩」を掲載しています。
- 投稿は楷書でお願いします。作品・氏名にふりがなをふってください。

※俳句、短歌、川柳の原稿送付先

〒297-8511 茂原市道表1番地 茂原市役所秘書広報課宛「文芸コーナー」と朱書きしてください。

