

4. 賃貸借契約について学ぼう！

事例 借りていたアパートから引っ越し

することになり、退去時の立会いを行ったところ、貸主から壁クロス3カ所分の張り替え費用とエアコンのクリーニング代を支払うように言われた。退去後に再確認したところ、貸主から、立会い時には指摘されなかったカーペットの交換費用とフローリングのワックス掛け費用も請求すると言われた。契約書には「ルームクリーニング代は貸主と借主が折半で負担する」と定められていた。請求どおりに払わなければならないのだろうか。



こんなとき、どうする？



- 建物の賃貸借契約では、通常、契約終了後に借主が建物を「原状に回復して」明け渡さなければならない旨が規定されています。この「原状回復」とは、借りた当時の状態に戻すことではなく、借主の「故意・過失等による劣化の回復」を意味しています。つまり、借主の通常の使用によって生じた傷み（通常損耗）や自然的な変化による傷み（経年劣化）の回復については、借主の義務ではないと考えられています。

→カーペットに飲み物をこぼしてできたシミやカビ、喫煙によるクロスの変色等は、借主の故意・過失による劣化として、借主が負担すべきものと考えられています。

→退去後に行うフローリングのワックス掛け等は、次の借主のために貸主が行うものであるため、退去した借主に負担義務はないと考えられています。

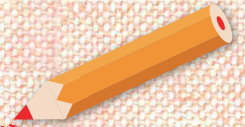


- 請求内容に納得できない場合は、契約書を確認の上で貸主に説明を求めましょう。



※原状回復の費用負担等については、国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を定め、一般的な基準を示しています。

トラブルにあわないために



- 入居前に契約の内容をよく確認し、退去時の原状回復に関する費用負担についても、貸主や不動産業者に確認しておきましょう。
- 入居前には、できるだけ貸主や不動産業者の立会いの下で部屋の確認を行い、入居前の状態が分かるように写真を撮っておくとよいでしょう。
- 貸主には、借主が通常の状態で生活するのに必要な修繕を行う義務があります。入居中に修繕が必要になった場合は、すぐに貸主と連絡を取って相談しましょう。
- 借主には、必要な注意を払って使用する義務があります。入居中はマナーを守り、日頃の掃除や退去時の掃除もきちんと行いましょう。



- 賃貸借契約の際には、「敷金」、「礼金」という言葉が出てきます。
- 「敷金」は、不注意等による損傷の損害金や家賃滞納時の担保のために貸主に預けておくものであり、退去時に精算します。
- 「礼金」は貸主に払う謝礼金であり、精算や返金はされません。

<さらに調べてみよう! (参考)>

●部屋を借りる人のための →
ガイドブック (公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会・
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会)



●賃貸住宅の敷金、ならびに →
原状回復トラブル (独立行政
法人国民生活センター)



●住まいるダイヤル
← (公益財団法人 住宅リフォーム・
紛争処理支援センター)



●「原状回復をめぐるトラブルと
←ガイドライン」について
(国土交通省)

