

消費者啓発参考情報「くらしの110番」トラブル情報  
新生活スタートの季節、賃貸借契約トラブルにご注意！

【事例1】

希望に合う賃貸アパートを見つけ、不動産会社から契約時に支払いの必要な金額が記載された概算書を受け取った。その後、事前に支払って欲しいと請求書を渡されたが、概算書にない消毒費用が追加されていた。納得できない。

【事例2】

約半年前に退去したアパートの管理会社から「居室に傷があったので確認してほしい」と連絡があった。退去時に管理会社が確認して約5万円の原状回復費を支払い済みだ。今更、追加の原状回復費を請求されないか心配だ。

春は、新生活に備えて引っ越すなど、賃貸借契約が多くなる時期です。入居時の契約内容の確認不足などにより、退去時に、特に原状回復に関してトラブルになったという相談が寄せられています。契約する時から退去時のことまでよく考えてトラブルを防ぎましょう。

原状回復とは、「借主の故意・過失や、通常はしない使い方をしたことで生じた損傷等は借主の負担で元に戻す」ということです。借りた当時の状態に戻したり、通常使用による損傷や経年劣化等の修繕については借主の義務ではありません。

しかし、通常損耗や経年劣化についての「特約」を設けることで、本来は貸主負担で修繕するところを借主の負担で行うケースがあります。この特約は、必要性があり暴利的でないこと、借主が通常使用による損耗等の修繕費用も負担することを契約時に説明され、合意していることが要件となります。

【消費者へのアドバイス】

1. 契約時は契約内容の説明をよく聞いて理解し、不明点は必ず質問しましょう。
2. 入居前に賃貸物件の状況をよく確認し、写真を撮るなど記録に残しましょう。
3. 入居中はこまめに清掃を行うなどし、賃貸物件を大切に使用するとともに、不具合が生じた場合はすぐに貸主側に相談しましょう。
4. 退去が決まったら早めに貸主側に連絡し、自分でできる室内清掃をしましょう。
5. 退去時にはできるだけ貸主借主双方立ち合いのもと確認するようにしましょう。
6. 原状回復にかかる費用を請求された場合は、精算内容をよく確認し、納得できない点は貸主側に説明を求めましょう。

【参考】国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」

困った時には、お近くの消費生活センター等にご相談ください。

消費生活センターへのお電話は、消費者ホットライン「188」へお掛けください。

（くらしの110番 2024年2月）