

トラブルが生じてても こんな**対処法**があります。

家主側との交渉

管理会社が間に入っていることが多いのですが、修理代を請求されたら、まず**明細書**を求めます。そして、納得できない部分があれば、「払えない。敷金を返してほしい。」と申し出ましょう。

それでも相手が応じずに、敷金を返してくれないときは、家主に対して、**文書で敷金の返還**を求めましょう。**内容証明郵便**で出しておく、重要な証拠となります。



少額訴訟制度

話し合いで解決できない時は、裁判所で**調停**や**訴訟**の手続を取ることになります。中でも少額訴訟は、60万円までの金銭の支払いを求める訴訟で、原則として、1回の裁判で判決が出る制度です。訴状など専用の書式があり、法律の専門知識がなくても、充分手続ができます。



敷金返還をめぐるトラブルには様々なケースがありますので、解決の糸口が見つからないときは、市民生活センターにご相談ください。

市民生活センター

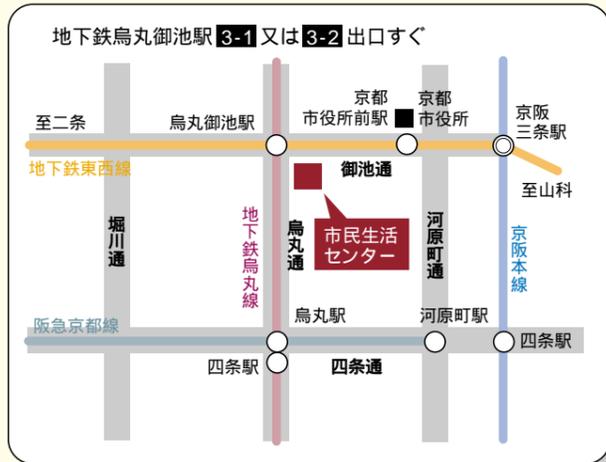
〒604-8186
京都市中京区烏丸御池東南角 アーパネックス御池ビル西館4階
ホームページ <http://www.city.kyoto.jp/bunshi/soudan>

消費生活相談

TEL. (075) 256-0800

相談時間 / 平日 午前9時～正午 午後1時～4時
休館日 / 土曜日・日曜日 祝日・年末年始

週末の緊急時の消費生活相談は TEL.(075)257-9002
土・日(年末年始を除く)午前10時～午後4時



賃貸 アパート マンション

退去時の トラブル

アパート・マンションを出る時に、**預けた敷金が戻らないというトラブル**があります。

- 不当な修理代を請求されても支払う必要はありません。
- 借りていた部屋の修理費用について、**借主が負担すべき範囲**と**家主が負担すべき範囲**を知っておきましょう。

不当な修理代が差し引かれて、敷金が返ってこないときは、はっきり**「返して欲しい」**と主張することが必要です。



敷金返す！！

トラブルを避けるために知っておきたい

家主と借主の義務と特約



敷金とは

敷金とは、賃貸借契約の終了時に家賃の滞納をしたり、建物を傷つけたり壊したのに、賠償しないときに、それを担保する目的で家主に預けるものですから、正当な理由がなければ、全額が返還されるべきものです。



原状回復とは

一般の賃貸住宅の契約には、必ず借主に対し退去時の「原状回復」義務が定められています。建物の価値は、時間の経過により減少するものですし、契約どおりに普通の住み方、使い方をしていれば、そのまま返せばよいのです。

特別な約束がない限り、原状回復とは借主が借りた当時の状態に戻すことではありません。しかし、借主には善良なる管理者の注意をする義務があり、使い方がよくなかったために生じた損耗については、借主が修理費用を負担する必要があります。

部屋の修理について、家主の負担と借主の負担の区分の例は次のとおりです。

	家主の負担 (誰が使っても通常生じる損耗)	借主の負担 (使い方がよくなかったために生じた損耗)
床	畳表替え (日焼けによる退色) フローリングワックスがけ 家具の設置による床・カーペットのへこみ・跡	引っ越し作業でのひっかき傷 フローリングの色落ち (不注意で窓を閉めなかったために雨が吹き込んで生じた場合など)
壁・天井のクロス	日焼けによる退色 ポスターの跡 タバコのヤニ テレビ・冷蔵庫などの設置による黒ずみ(電気やけ) 画鋲・ピン穴(下地ボード取り替えが不要な程度)	結露を放置したことにより拡大したシミ・カビ 台所の油污れ (手入れが悪いために付着したもの) くぎ穴、ネジ穴 (下地ボードの取り替えが必要な程度)
その他	浴槽・風呂釜の取替え (破損なしの場合) ハウスクリーニング 鍵の交換	不適切な手入れや誤った用法のために生じた設備の破損

特約について

賃貸住宅の契約に特約を設け、一般的な原状回復の考え方を超える修理費用の負担を借主に義務づけている場合もあります。基本的に契約は守らねばなりません。しかし、この場合については、契約の時点で、十分な説明がなされず、修繕費用の負担について納得が得られていないときには、最終的には特約の効力が否定されることがあります。

このような特約は、借主に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課す特約であることから、次の三つの要件をクリアする必要があるとされているのです。

要件1

特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。(家賃を安く設定する代わりに修繕を負担させるなど)

要件2

賃借人が特約によって通常原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること

要件3

賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

以上「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」
平成16年2月
国土交通省住宅局・(財)不動産適正取引推進機構

また、平成13年4月1日に「消費者契約法」が施行され、施行日以降の契約については、消費者に一方的に不当・不利益な契約条項があれば、その条項の無効を主張できるようになりました。

入居時・退去時の注意点

まず重要事項説明書と契約書をよく読みましょう。原状回復や、敷金の返還についての記載がありますので、内容をよく確認し、分からないときは納得がいくまで説明を受けましょう。納得できないときにはその部分に関する契約書の書き替えを要求します。不審があればすぐに契約しないことです。

入居前に状況を確認しておくことも重要です。家主に立ち会ってもらえればベストですが、写真を撮っておくと、退去時にそれをもとに話し合いをすることができます。

退去するときには、明渡しの点検時に原状回復が必要な箇所について確認し合うことが必要です。このときも立会いをしてもらえない場合は、写真を撮ります。

