

賃貸住宅の退去時の原状回復トラブル

【事例1】

4年間住んでいた賃貸マンションを先日退去した。入居時に敷金1か月分を預けているが、先日、敷金精算の書類が届き原状回復費用として24万円かかると言われ、敷金との差額を請求された。室内の壁や扉等で特に破損させたものはなく、普通に使用していた。原状回復費用の内訳をみると、クリーニング費用、クロスやクッションフロアの張り替え、フローリングや扉の交換となっていた。高額すぎると思う。

【事例2】

2年間住んでいた賃貸マンションを先日退去した。住んでいる間はこまめに掃除も行い、綺麗にしていたつもりであった。退去の際、家主から原状回復のためのハウスクリーニング費用として13万円かかると言われた。高額な請求だが支払わなければならないのか。

賃貸アパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅に入居時に収める敷金は、退去時に家賃滞納や原状回復費用を差し引いて、賃借人に返還するものと考えられています。しかし、退去時に敷金を超える原状回復費用を請求されたなど、賃貸人との間でトラブルが起きています。

国土交通省では、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）を出しています。ガイドラインであるため法律的な強制力はありませんが、通常使用による損耗等を除く等、原状回復の考え方が参考になります。

【消費者へのアドバイス】

- ① 退去時には、できる限り、家主や管理会社、仲介業者等の立ち会いの下で部屋の現状を確認しましょう。
- ② 契約書及び特約についてよく確認しましょう。
- ③ 原状回復費用の内訳を出してもらい、説明を求めましょう。
- ④ 修繕に係る費用が高額だと感じた場合は、複数の業者から見積もりを取るよう家主等に依頼しましょう。
- ⑤ 話し合いによる解決が困難な場合は、民事調停や少額訴訟等の手続きもあります。
- ⑥ 困った時は、消費生活センターに相談しましょう。