

消費生活情報

賃貸住宅原状回復トラブル

春は転勤などで転居の多い季節ですが、借主が賃貸住宅を退去する際に、ハウスクリーニングやクロス張替え、フローリングの修理などの原状回復費用として高額な請求が来たという相談が頻発します。

賃貸住宅に住み始めるときから、いつか出ていくときに備えた注意が必要です。

原状回復の考え方

賃貸借契約の原状回復に関しては民法六二一条に規定されています。

◎原状回復の一般的ルール

▽借主は賃貸物件の「原状回復義務」を負う。

※原状回復とは、借主の故意・過失により賃貸住宅に生じた傷や汚れなどや、借主が通常の使用方法とはいえないような使い方をしたことなどで生じた損傷などを元に戻すことですが、新築同様に戻すことはありません。

▽「通常の使用による損耗」、「経年変化」、「借主に責任がない損傷」は対象に含まれない。

◎例外

一般的ルールと異なる条件が契約で定められている場合は、それに従うことになります。

国土交通省ガイドライン

住宅政策を所管する国土交通省は、原状回復トラブルを解決する上でのガイドラインを示しています。

◎賃貸人負担の例

▽家具の設置による床などのへこみ、設置跡
▽壁などの画鋏、ピンなどの穴
▽エアコンの内部洗浄

※喫煙の臭いなどの付着除く。

◎賃借人負担の例

▽床、カーペットに飲み物などをこぼした後の手入れ不足によるシミ、カビ
▽壁などのくぎ穴、ネジ穴

※下地ボード張替えが必要。
▽風呂、トイレ、洗面台の手入れを怠ったことによる水垢、カビなど

※詳細は、「国土交通省 原状回復ガイドライン」でネット検索してください。

トラブル防止のポイント

▽契約条件などの内容や物件の現状を確認し、すでに有る傷などを写真に撮って貸主側に伝えておく

▽日頃から出来るだけきれいに使用し、入居中のトラブルは貸主側にすぐ相談
▽退去時は清算内容をよく確認し、納得できない点はガイドラインを参考に貸主側に説明を求める
▽トラブルになったら消費者ホットライン「188（イヤヤ）」に相談

消費生活に関する相談

府中市消費生活センター
(☎43-7106)
※市役所南棟にあります。
相談日 毎週月・火・木・金曜日
10時～12時、13時～16時
※祝日、年末年始は除く。