

2024 . **3** 月号 第453号

月刊 くらしの赤信号

発行 枚方市立消費生活センター

困ったら
ご相談を！

〒573-0032 枚方市岡東町12番3-202号

ひらかたサンプラザ3号館2階 TEL&FAX072・844・2433

まずは電話でご相談ください

相談専用ダイヤル：072・844・2431

午前9時30分～午後4時30分(土・日・祝日、年末年始除く)

賃貸アパート退去時の原状回復トラブルに注意！

3月は新生活に向けた引っ越しシーズンですが、賃貸住宅の退去時の原状回復費用をめぐるトラブルが発生しています。

事例



家賃6万円で2年間住んだ築30年のアパートを退去した。管理会社から、壁紙の張替え代、床工事費、ハウスクリーニング代など約17万円の原状回復費用を請求され、家賃の日割り返金分と敷金との差額約5万円支払うよう言われた。壁や床は汚していないし、壁紙は入居時につぎはぎだらけだった。

アドバイス

汚していないのに…
払いたくない！

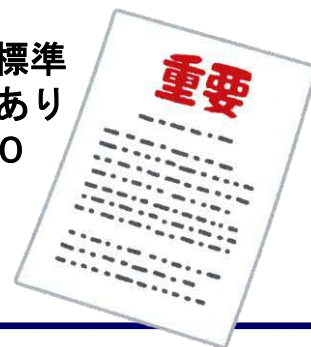


- 賃貸住宅を退去する際の原状回復について、**年月の経過による変化や普通に使用して付いた傷などの修繕費用**は、借主が負担する必要はないとされています。
納得できない費用を請求された場合は、**国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」**を参考に、貸主に説明を求め、話し合いましょう。
- 退去時だけでなく**入居時も、貸主と一緒に部屋の状態を確認**し内容をメモしたり、傷や汚れの写真を撮って記録に残しましょう。
- 契約する際は、**契約内容や特約などをよく確認**しましょう。

裏面に続きます

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

退去時の原状回復を巡るトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方や裁判例等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる基準をガイドラインとして平成10年3月に取りまとめられました。



ポイント

①原状回復とは

原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義し、費用は賃借人負担とされています。

一方、経年変化、通常の使用による損耗等の費用は賃料に含まれるとされています。

※「通常の使用」の定義は困難なため、ガイドラインの中で具体的に区分しています。詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。



②経過年数の考慮

賃借人の過失等に該当する場合でも、経年変化や通常損耗が含まれ、その分を賃料として支払っており、賃借人が費用の全てを負担するとなると、契約者間の費用配分の合理性の問題があります。賃借人の負担について、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させる考え方を採用しています。

③施工単位

原状回復は毀損部分の復旧のため、毀損部分に限定し、補修工事は最低限度の施工単位を基本としていますが、毀損部分と補修部分のギャップ（色合わせ等）がある場合について、ガイドラインは一定の判断を示しています。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」のQRコードはこちら



●石けんキャンペーン&廃油回収（食用）予定

日時：3月19日（火）10：30～正午

場所：市役所本館北側

※家庭用食用油のみ回収。

※容器はお持ち帰りいただきます。



『消費者ホットライン』は、全国共通の電話番号（188）で、消費生活センター等の消費生活相談窓口の存在や連絡先をご存知でない方に、お近くの消費生活相談窓口をご案内することにより、消費生活相談の最初の一步をお手伝いするものです。