

活用しましょう、国のガイドライン～退去時の修繕費～

春の到来と同時に本格化する引っ越しシーズン。県の相談窓口には賃貸住宅に関する相談が年間150件ほど寄せられます。その相談の7割近くが退去時のトラブルです。

昨年8月、国土交通省はこうしたトラブルが多数発生していることを受け「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を改訂し、トラブルの未然防止のため賃貸人（家主）と借借人（借主）との間に契約時にあらかじめ原状回復の条件について、双方が納得した上で契約を結ぶこととする内容を盛り込んでいます。現在すでに契約している場合においては、その契約内容に沿った取扱が原則ですが、契約書の内容があいまいな場合や契約時に何か問題があった場合は、このガイドラインに沿って中身を吟味し、相互に納得した結果で退去できるよう十分な話し合いを進めてください。窓口には以下のような相談が寄せられています。

事例1

賃貸アパートを退去したが、畳の表替えやクロスの張り替え代などが入居時に支払った敷金30万円と相殺され全く返金がなく納得できない。（26歳 女性）

事例2

エアコン取付時に壁にあいた穴をふさぐこと、黒ずんだ壁紙の張り替えを要求されている。これは借主が負担するべきか。（36歳 女性）

アドバイス

国土交通省のガイドラインによれば、借借人の故意・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は借主が負担することとしています。いわゆる経年変化、通常の使用による消耗等の修繕費用は賃料に含まれるものとしています。このガイドラインに沿って、あらかじめ賃貸借契約締結時に家主と借主で入居・退去時に損耗等があるかどうかよく確認しておくことや、退去するときに原状回復をどちらが負担するのかを双方でよく確認し、納得した上で契約を締結することが重要です。もし、納得がいかなければ、契約書やガイドラインをもとに家主に説明を求めたり、話し合いによる解決が難しい場合は民事調停や少額訴訟などの手続きをとる方法もあります。

県民生活相談センターでは、訪問販売や電話勧誘販売、マルチ商法などのトラブルをはじめ、消費生活に関する相談を月曜日から金曜日まで電話または面接で受け付けています。

電話番号は 058-277-1003 です。

(開設時間：平日8：30 ～ 17：00)

土曜日は電話相談（9：00 ～ 17：00）のみ受け付けています。

消費者ホットライン 0570-064-370

※ 上記番号はお住まいの市町村または県の相談窓口につながります。

H24. 3. 27 岐阜新聞掲載

