

25年間入居していたアパートを先月退去した。家賃は8万円で敷金24万円を払っていた。管理会社の立ち会い後、書面を交わして退去したが、その後「床の張り替え、建具の塗り替え、畳表替え、クロス塗装、ハウスクリーニングなどの費用19万円を敷金から差し引いて返金する」との書面が届いた。居住年数が長いのでそれなりに汚れはあったが、破損させた場所は立ち会いの時にも特に指摘されなかった。賃貸契約書には畳の表替えに関する記載はあるがハウスクリーニング費用に関する記載はない。納得できない。

(50歳代 男性)

賃貸借契約の「原状回復」とは、借り主の故意・過失や借り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で生じた損傷などを元に戻すことをいいます。賃貸借契約が終了した時、借り主は賃貸住宅の原状回復を行う義務を負います。しかし、借り主の責任によるものではない損傷などや、普通に使用して生じた損耗、年月の経過による損耗・経年変化については、原状回復を行う義務はありません。

賃貸住宅の退去時のトラブルを防ぐために契約書類の記載内容で、わからないことがあればすぐに貸主側に確認し、内容を理解した上で契約するようにしましょう。また、国土交通省が示している「賃貸住宅標準契約書」や貸主と借り主のどちらが原状回復費用を負担すべきかについて一定の基準を示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」と契約書類を見比べて、違っている部分をよく読んでおきましょう。特に、禁止事項や修繕に関する事項、退去する際の費用負担に関する事項のほか、「ハウスクリーニング費用は全額借り主負担」といったガイドラインと異なる内容が特約で定められている場合がありますので、必ず確認しておきましょう。

さらに入居する時には、賃貸住宅にキズや汚れなどがいないか、エアコンなどの備え付けの設備がきちんと動作するかなど、できる限り貸主側と一緒に、写真を撮りながら、住宅の現在の状況をしっかり確認しておきましょう。退去する時にもできる限り貸主側と一緒に、写真を撮り、メモを取るなどして記録を残し、賃貸住宅の現状をお互いに確認することで後々の原状回復によるトラブルを回避することができます。もし、それでも納得がいかない請求があった場合は、ガイドラインに示されている基準を参考に貸主に説明を求め、費用負担について話し合みましょう。

万が一トラブルになった場合や不安に思った場合は、最寄りの消費生活センター、「消費者ホットライン 188 (いやや!）」へ相談しましょう。