

気になる相談（令和5年1月）
賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意！

全国の消費生活センター等には、賃貸住宅に関するいろいろな相談が寄せられていますが、なかでも、退去時の「原状回復」に関する相談が多くみられます。賃貸借契約は長期間にわたることも多く、賃貸住宅のキズや汚れ等を借主と貸主のどちらが修繕しなければならないのか、はっきりせずトラブルになることがあります。このような「原状回復」に関する消費生活相談は、例年、2月から4月にかけて増えています。

【相談事例】

- 2年間居住した、敷金礼金不要の賃貸アパートを退去した。先日、原状回復費用の請求があったが、ハウスクリーニング代などを含めて合計10万円を超えていた。ハウスクリーニング代にはエアコン清掃代が含まれている。契約書には、エアコンの清掃代は「室内に喫煙の形跡が残っている場合のみ」と記載されているが、私は喫煙していない。請求に納得できない。
- 先月、60歳代の叔母が、20年以上住んだ賃貸マンションを退去した。退去時の立会いで、管理業者から壁等のキズについて指摘されたそう。叔母は入居前についていたと言ったが、業者が最近ついたキズだと強い口調で言うので怖くなり反論できなかったとのこと。入居時にそのキズがあったことを証明するようなものはない。このままだと多額の修繕費用を支払うことになるが、本当に支払う必要はあるか。

【注意点】

- 賃貸借契約の「原状回復」とは、借主の故意・過失により生じた損傷等、また、借主が通常の使用方法とはいえないような使い方をして生じた損傷等を元に戻すことをいいます。普通に使って生じた損耗（通常損耗）や、年月の経過による損耗・毀損（経年変化）については、原状回復の対象とは考えられていません。
- 通常、原状回復に係る費用は敷金から差し引かれます。敷金等の初期費用が掛からない物件では、退去時に原状回復費用をそのまま請求されるため、退去時にまとまった額の支払いが必要になることがあります。
- 賃貸借契約は長期にわたることが多く、原状回復が問題となる退去時は、契約締結時より相当の時間が経過していることから、物件の損傷等が通常損耗や経年変化によるものか、判断が難しいことがあります。

【対処法】

- 契約する前には、契約内容をよく確認し理解したうえで契約するようにしましょう。
- 入居するときは、賃貸住宅の現在の状況をよく確認し、記録に残しましょう。また、入居中のトラブルはすぐに貸主側に相談し、その時点で解決しておきましょう。
- 退去時には、できる限り貸主側と一緒に賃貸住宅の現状を確認しましょう。そのうえで精算内容をよく確認し、納得できない点は貸主側に説明を求めましょう。
- 納得できない場合やトラブルになった場合は、最寄りの消費生活相談窓口にご相談しましょう。

消費者ホットライン 188 又は 愛媛県消費生活センター (TEL:089-925-3700)