

相談事例(29)

賃貸住宅、退去・解約のトラブル！

春は進学、就職などで新たに賃貸アパートを契約したり、退去することが多い時期です。それに伴ってさまざまな相談が寄せられています。

相談事例 1

アパートの賃貸契約をしたが、契約後3日目で解約申し出たところ、1か月分の家賃、共益費、鍵の交換費用、ハウスクリーニング代、保証会社への保証料を請求された。未入居だし鍵ももらっていない。高額な違約金などの請求は納得できない。

相談事例 2

アパートを退去した。その際、敷金からクロスや張替えなどの原状回復の費用を請求された。普通に暮らしておりわざと壊したり、汚したりはしていない。

相談事例 3

築28年の賃貸マンションに入居して4年目である。室内に黒かびが発生している。退去時に責任を問われないか心配だ。

賃貸住宅（アパートやマンションを含む）の解約や退去時の費用負担についての相談が増えています。賃貸住宅の契約は、賃料を支払って物を賃借する賃貸借契約です。民法の601条に規定されています。しかし、住宅など不動産の賃貸借契約はむずかしい法律問題を生じさせており、「借地借家法」や「消費者契約法」などで保護が図られています。また、国土交通省がトラブルの未然防止のための『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』で、入退去時の原状回復の費用負担や入退去時の物件の確認や契約時の条件の開示について具体的に示しています。

《事例1の場合》

契約書面の確認が必要ですが、まず未入居であること、鍵も受け取っていないことなどから、ハウスクリーニング代や鍵の交換費用、共益費などは交渉の余地があるといえます。契約の解除について退去日の何日前までに申出るなどという規定があれば、原則それに従うことになります。保証会社の保証料は住宅ローンなどの例が参考になると思われれます。

裁判例では、通常損耗補修特約がなされていたとしても無効とした例があります（東京地裁判決平成21年1月16日）。その一方で清掃費用負担特約並びに鍵交換費用負担につい

て消費者消費者契約法に違反しない、とした事例もあります（東京地裁判決7平成21年9月18日、第一審武蔵野簡裁判決）。理由としては、契約書に契約終了後に賃貸人に支払う旨の記載があること、鍵交換費用については、宣伝用チラシ、重要事項説明書に記載されていること、仲介業者が甲乙で説明し、賃借人は鍵交換費用を含めて契約金を支払っていることから、この特約に合意があったとしています。

裁判例のように特約としてさまざまな条件が付与されている場合があります。消費者はその特約、例えば、ハウスクリーニングや鍵の交換など、自分では納得できないと思いつつもそれを拒んだら契約できないかもしれませんし、すぐに他の物件が見つかるかどうかわかりません。契約とは一旦結んだものを簡単にやめることができない法律上の約束です。

契約に当たっては、不明な点があればわかるまで説明を求め、納得できなければ契約はしない、という決断もトラブル防止につながります。

《事例2の場合》

いわゆる原状回復費用といわれるものです。現状回復とは、新品同様に回復するという意味ではありません。経年劣化や通常損耗は日々の暮らしの中で当然に生ずることです。借主が誤まって汚したり壊したり、室内の改造をした等の場合に元に戻すことをいいます。事例1で紹介した裁判例のように特約が有効とされる場合があります。契約に当たっては特約条項をよく確認しましょう。

《事例3の場合》

室内を締め切りにして換気をしていない、建物の構造や土地の環境などなど、カビの発生原因はさまざまです。まず家主に通知して改善できるかどうか現状を確認してもらいましょう。放置していると退去時に思わぬ負担を強いられるとも限りません。

これらの事例のように賃貸住宅に関する相談は様々です。簡単に解決できるものばかりではありません。トラブル防止のためには契約時における契約内容の確認が大切です。

参 考

- ・「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」国土交通省住宅局住宅総合整備課
- ・「賃貸住宅標準契約書」国土交通省住宅局住宅総合整備課
- ・独立行政法人 国民生活センター 消費者問題の判例集

（以上）