

## 賃貸住宅の退去トラブル

### 相談事例

賃貸マンションを退去することになった。退去時の管理会社との立ち合いで壁紙とフローリングの張替えが必要と言われ、20万円の請求書が届いた。きれいに使っていたのに納得できない。

相談室では最近、賃貸住宅の退去トラブルについて相談が増えています。どの様に対処すればよいのでしょうか。

### 原状回復義務

マンションやアパート、戸建住宅も含めた賃貸物件は、賃貸借契約が終了したら、賃借人は建物を明け渡さなくてはなりません。この時、賃借人は、建物を元の状態に戻す義務があります。この義務のことを「原状回復義務」といいます。

国土交通省は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下、「ガイドライン」)を出して一般的な原状回復の基準をしめています。通常使用による破損や経年変化によるものは賃貸人(家主)の負担、通常の使用方法を超える使い方によって生じたものは賃借人(入居者)の負担となります。日々通常の生活をしていたのであれば、退去に際して通常と同じように掃除をして賃貸住居を明け渡せばよいこととなりますが、借主の故意、過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を越えるような使用により賃借物に損耗をきたした場合は借主がその原状回復の費用を負担しなくてはなりません。具体的には、台所の油污れや壁の釘穴等がこれに当たります。これらは借主の手入れや管理が悪いことで発生するもの、通常の使用とは言えないこと、と判断されます。

しかしながら、事例のように、本来は賃貸人が負担すべき自然損耗やハウスクリーニング代、次の入居者に向けたリフォーム代を賃借人に請求するトラブルも多く発生しています。

賃借人はどうしたらよいのでしょうか。

## 1. 契約書を確認する（特約の有無の確認）

ハウスクリーニングは賃借人負担とする等の特約は原則として有効である。但し具体的な金額の記載、契約の際の口頭でもしっかりと説明されることが求められる。

## 2. 「ガイドライン」を確認する

請求されている設備の修理代等は賃貸人側が負担すべき費用なのか、賃借人が負担すべき費用なのか、確認する。

修理箇所が賃借人が負担すべきであった時は更に以下①～③を確認する。

- ①入居した際、建物は新築だったのか。あるいは築何年だったのか。
- ②何年間入居していたか。
- ③「ガイドライン」に照らして設備の修理等の負担割合を確認し、具体的な金額を計算する。

口頭で「ガイドライン」に沿った金額を賃貸人側に伝えて交渉をしてもよいのですが、解決が難しい場合は書面を賃借人宛に発送します。

負担すべき金額がないと考える場合、敷金返還請求の書面を賃借人に発送します。

負担すべき金額があると考える場合、自分が払うべき金額を記載します。敷金の範囲内だった場合、差し引いた残金の返還を求めます。

## 賃借人側への書面の作成と発送

宛先は賃借人です。管理会社宛てと勘違いする方もいますが、契約書にある賃貸人宛に発送します。書面のコピーを管理業者にも送るとよいでしょう。難しい法律用語を使う必要はありません。箇条書きで良いのでわかりやすい文章にします。

### <家主への書面に記載する内容>

- 書面の先頭には都道府県から始まる賃貸人の住所を記載した名前と敬称。
- 文章の冒頭に通知と記載。
- 賃借人の契約期間と賃貸物件の住所を記載しそこに入居していた賃借人であること。
- 今回退去に伴う清算で賃貸人側から請求書が届いたこと。
- 納得できない旨の自分の意思。
- 「ガイドライン」に沿って退去に伴う清算を判断してほしいこと。
- ガイドラインに沿って退去清算をした場合の自分の負担すべき金額の有無。
- 返還されるべきと考えられる敷金がある場合はその返還のための口座。
- 返還の期日。
- 期日までに返還がない場合は法的措置をとること。
- 書面を発送する年月日。
- 賃借人の都道府県から始まる住所。
- 賃借人の名前。

※内容証明郵便で送る。

内容証明郵便で発送すると「いつ、誰に、誰がどのような内容の文書を出したのか」を郵便局に証明してもらえます。今後敷金返還訴訟など法的解決を図る際にも役立ちます。

賃借人が家主に対して敷金返還請求する場合で、期日までにお金が返金されない場合は少額訴訟などの法的手段を考えます。

賃借人が負担すべき費用は敷金で足りるとの書面を送った後は、賃貸人の出方を待ちます。裁判所から訴訟や支払い督促などの通知が届いた場合は直ぐに裁判所に連絡をして必要な対応をとりましょう。

国民生活センターの発表では、2019年度は1万1785件もの敷金・原状回復に関する相談が寄せられています。今回はトラブルの解決についてお伝えしましたが、賃借人側も未然にトラブルを防ぐことが求められます。国土交通省のガイドラインの考え方を確認してから契約に臨むことも大切です。入居時には、賃貸人側と一緒に部屋の現状を確認する必要があります。その際、確認した内容をメモに残し、既に修繕が必要と思われる箇所の写真を撮るなど、証拠となる記録を残しておきましょう。

## **民法改正と経過措置**

2020年4月に改正民法が施行されました。賃貸借契約では入居中の修繕や入居物件の譲渡、賃貸借契約の保証人の極度額などルールの見直しが行われました。そして貸借終了時のルールについても見直しが行われています。改正後の民法では賃借人の原状回復義務について通常損耗、経年変化については原状回復義務を負わないこと、賃借人に帰責事由がない損傷については原状回復義務を負わないことが明文化されました(改正民法621条)。また、敷金に関するルールの明確化がされました(改正民法622条の2)。

しかし改正民法が適用されるのは施行日より後に締結された契約であり、施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用されます。現在相談が寄せられている退去のトラブルは殆どが改正前の契約であるため改正前の民法が適用されます。