

# 退去時トラブル防ぐには

北海道新聞社と札幌弁護士会は3月28日、くらしの法サロン「どう防ぐ? 退去時のトラブル」敷金と原状回復」を同社1階DOORBOXで開いた。岡崎拓也弁護士が、記者と対談形式で講演した。その内容を紹介する。

(佐藤一)

## 岡崎弁護士が講演



くらしの法サロンで賃貸アパート退去の際の注意点などについて説明する岡崎弁護士

Q 賃貸アパートなどで敷金や礼金という言葉をよく聞きます。それぞれどんな意味なのでしょう。

A 敷金は、借り主が家賃を支払わなかったり、クロスなどを汚したりした時のために、家賃の穴埋めや部屋の修理費として、大家に預けておくお金です。礼金は、住ませてもらっている

大家さんへのお礼金という意味合いがあります。従って、大家は敷金を返す必要があるのに対し、礼金はその必要はありません。

Q それでは退居の際、どの程度まで、部屋を元の状態に戻さなければならぬのでしょうか。

A 法的には借り主は部屋を出る時、元の状態に戻して返さなくてはならないと定められています。原状回復義務と呼ばれるので、部屋を新品の状態に戻すと考えがちですが、そうではありません。

Q どう考えればいいのでしょうか。

A 部屋を注意深く使っても、一定期間暮らせばキズや汚れはできてしまい、それは大家の負担になります。毎月の家賃の中に修繕費用が含まれているからです。ただ、雑な使い方や部屋を傷つけたら、敷金から修繕費を差し引かれることになり

ます。

Q 普通の使い方でも、原状回復のための費用を敷金から差し引かれることがありますね。A 可能性はあります。特に

契約時に交わされる書面にある「通常の修繕費用も借り主負担」という特約は要注意です。契約を結んでしまうと、これをたてに修繕費を求められることがあります。その時でも厳しい条件を法的にクリアしなければならぬので、実際に借り主が負担するケースは少ないですが、契約の際、大家に確認しておく必要があります。

Q 修繕を求められるのは主にどんな所でしょうか。

A クロス、畳、床、結露によるカビなどが代表的なものです。

Q それぞれ、どんな扱いになるのでしょうか。

A 日照によるクロスの自然な色落ちや、通常の暮らし方をしているでも避けられず、特約があっても借り主に負担させることは認められません。たばこのヤニの汚れもクリーニングで除くことができれば、負担する必要はないでしょう。それ以外は、借り主負担となりますが、必ずしも全額ではありません。新品の状態でも3年間借りて退去する場合、費用の50%、6年目以降なら10%ほどです。

大家と借り主の言い分に折り合いがつかない場合、裁判に発展する可能性がある。そうなる前の連絡先としては、札幌法律相談センターがある。相談は事前に予約が必要。同センターの連絡先は011・251・7730へ。予約時間は平日の午前9時から正午、午後1時から4時まで。相談は無料。

## 経年劣化は大家の負担 / 入居前、契約書に目を通して

Q 畳はどうでしょうか。

A 畳は裏返しにして使えば、取り換える必要はなく、取り換える場合でも1畳単位です。

Q 床はどうですか。

A 床で問題となるのはへこみです。軽いひっかきキズなら、日常生活で生じるものとして借り主の負担とならない場合があります。明らかにへこみは、限度を超えていれば負担しなければなりません。

Q 結露によるカビは。

A 大家に伝えなかったり、拭き取るなどの手入れを怠った結果、壁などを腐食させた場合には、負担を迫られます。

Q トラブルに巻き込まれないためにはどんな対策が必要ですか。

A 大切なのは、部屋を借りるときに契約書に目をよく通すこと。入居時に部屋の汚れやキズなどを見つけたら、後々のために写真を撮り、大家や管理会社に連絡をして自分の責任によるものではないことを明らかにしておくのもいいでしょう。

◇ 大家と借り主の言い分に折り合いがつかない場合、裁判に発展する可能性がある。そうなる前の連絡先としては、札幌法律相談センターがある。相談は事前に予約が必要。同センターの連絡先は011・251・7730へ。予約時間は平日の午前9時から正午、午後1時から4時まで。相談は無料。

大家と借り主の言い分に折り合いがつかない場合、裁判に発展する可能性がある。そうなる前の連絡先としては、札幌法律相談センターがある。相談は事前に予約が必要。同センターの連絡先は011・251・7730へ。予約時間は平日の午前9時から正午、午後1時から4時まで。相談は無料。

### 借りた部屋 誰が原状回復するの

普通の使い方によるキズや汚れ

**原則 大家負担**

故意や不注意によって起きたキズや汚れ

**原則 借り主負担**