

# 高知くらしの護身術

84

## 敷金

### 「原状回復」でトラブル

(2008年3月4日掲載原稿)

賃貸住宅に関する御相談のなかで多いのが敷金に関するトラブルや問い合わせです。

例えば4年間借りていたアパートを退去したが敷金12万円を返して貰えないばかりか、原状回復費用としてルームクリーニング代や床の補修代として、敷金以外に追加で3万円請求されたといったものです。またこれから退去する予定だが、敷金トラブルに合わないために事前にどのようなことを知っていればよいかというような御相談もあります。

敷金とは、借り主の賃料の滞納や不注意による物件の損傷、破損等に対する修理費用等を保証するために、貸し主に預け入れるお金で、借り主に家賃滞納や不注意による破損等がなければ返還されるものです。

退去時に問題となる原状回復費用負担ですが、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」において「原状回復とは借り主の故意・過失、善良なる管理者としての義務違反、その他通常の使用とはいえないような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義し、その費用は借り主負担としています。いわゆる経年劣化や通常の使用による損耗等は貸し主が負担すべきと考えています。

ですからもし退去時に原状回復として高額な請求を受けた場合にはガイドラインを参考に交渉をしてみることをお勧めしますが、まずは契約時に契約書を確認し原状回復費用の負担について確認することや、入居時に汚れや傷みを写真に撮るなどして記録しておきましょう。