

CASE

07 **引っ越しをしたら
元のアパートの貸し主が
清掃費8万円を敷金から差し引いてきた。
高すぎて納得がいかない。**

トラブルの事例

引っ越しを決めて退去する旨を大家さんに告げたところ、「まだ2年の契約期間前だし、急に言われても借り手が見つからない」と怒られました。退去のとき立ち会いにも来ませんでしたが入念に掃除をし、破損した箇所もとくにありませんでした。ところが、その後郵送されてきた敷金の精算書を見ると「清掃費8万円」が差し引かれていました。少々引かれるのは仕方ありませんが、この金額は納得がいきません。(男子学生2年)

解決策

国土交通省は賃貸住宅のトラブル防止のために「原状回復をめぐるガイドライン」を定めており、部屋の清掃は原則として貸し主負担とされています。しかし、法律的な強制力はないため、納得できない金額をとられた場合は、返還請求の文書を貸し主に郵送するなどして交渉します。この事例でも内容証明郵便を送ったところ、6万円が返還されてきました。トラブルを避けるには、以下のような点に注意させましょう。

- ①退去時には貸し主もしくは不動産業者を必ず立ち合わせ室内の確認をする。
- ②入居時に汚れや破損部分を写真撮影しておく。
- ③清掃に関する細かい覚え書きをかわしておく。

POINT —●ここがポイント

賃貸住宅に関するトラブルの大部分は、敷金の返還に関するものである。建物は経年劣化するのが当然なので、常識的な使用で生じた汚れや破損に対して責任を問われるのは筋違いと言える。安易に泣き寝入りせず、きちんと交渉させることが大切。

◆ 契約の基本

column

賃貸住宅の契約書にはたいてい「敷金は退去のとき原状回復を行い、その費用に充当する」などのフレーズが書かれています。しかし、じつはこれが大きな問題。退去時に精算書を見て初めて、原状回復の範囲・費用に驚くことが多いのです。したがって、「壁紙の汚れは入居者が原状回復する義務があるか」「フローリング床につけた傷の修理費用はどうするか」など、できるだけ細かい部分まで決めておいた方が解約時にトラブルを招きません。更新料や仲介手数料なども、きちんとチェックしておくべきです。

また、不動産会社では契約書のほかに「重要事項説明書」を提示してその説明を行います。これは契約の直前に行われることが多く、内容については「何となくわかった」程度で契約してしまうことがほとんどです。しかし、敷金、管理者、設備などまさしく「重要事項」が記されていますので、できれば早めにもらって目を通しておくのがよいでしょう。