

第43回

## 「賃貸借契約」について理解し、 トラブルを防ごう!

### 相談事例

2年間居住した賃貸マンションを退去後、貸主から、ハウスクリーニング費用や壁・天井のクロス貼り替え費用、エアコン洗浄費用、風呂の鏡のうろこ取り等で計17万円もの原状回復費用を請求された。契約時に敷金礼金はなく、家賃は約12万円で、契約書に原状回復に関する特約もなかった。普通に掃除はしており、喫煙はしていないしペットも飼っていない。クロスは細かいキズがあるため修復するというが、家具を置いた際に付いたもので、高額な請求に納得できない。(20歳代、女性)

### ●問題点とアドバイス

住宅の賃貸借契約に関する消費者トラブルは、10～20歳代の若者にもみられます。特に、親元を離れ、新たな生活を始める際に賃貸借の契約をすることが多く、注意が必要です。

#### (1) 契約時には、契約書類の記載内容や賃貸物件の現状をよく確認しましょう

賃貸物件を契約する時は、貸主側(大家や仲介業者)から渡される契約書類の内容をよく確認しましょう。特に、禁止事項、修繕に関する事項、退去する際の費用負担に関する事項のほか、「ルームクリーニング費用は全額借主負担」といった特約の有無について、必ず確認しておきましょう。

また、入居前に、できる限り貸主側と一緒に賃貸物件の現状を確認しましょう。賃貸借契約のトラブルは、退去時に起こることが多く、入居前からあったキズや汚れ等の写真を撮っておくと、退去時のトラブル防止につながります。

#### (2) 入居中のトラブルは貸主側にすぐ相談を

入居中に、雨漏りやトイレの水漏れ等のトラ

ブルが発生したら、すぐに貸主側に連絡し、どうすればよいか相談しましょう。賃貸物件の使用のために必要な修繕は、原則として貸主側に修繕の義務があります。借主が貸主側に無断で修繕を行うと、その内容や金額についてトラブルになることがありますので注意が必要です。

#### (3) 退去時には、精算内容をよく確認し、納得できない点は貸主側に説明を求めましょう

賃貸物件を退去する時、「原状回復」の費用を貸主側と借主のどちらが負担するかについてトラブルになることがあります。年月の経過による変化や普通に使っていたにもかかわらず付いてしまったキズ等の修繕費用は、借主が費用を負担する必要はないと考えられます。

納得できない費用を請求された場合には、国土交通省が定めている「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」\*を参考に、貸主側に説明を求め、費用負担について話し合しましょう。

また、入居時と同様に、できる限り貸主側と一緒に賃貸物件の現状を確認し、写真やメモなどの記録を残しておくようにしましょう。

\* [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)

参考: 国民生活センター「【若者向け注意喚起シリーズ(No.10)】新しいお部屋で新生活!「賃貸借契約」を理解して、トラブルを防ごう!!」(2022年3月3日公表)  
[https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20220303\\_1.html](https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20220303_1.html)