



令和4年1月15日発行

なごや消費生活注意喚起情報【第3号】賃貸住宅退去に関連する消費者トラブル

[発行：名古屋市消費生活センター]



### ■賃貸マンションを退去したら、高額な修繕費用を請求された！

毎年、引越しのシーズンになると、「賃貸マンションを退去したら、クロスや張替えやハウスクリーニングなど、高額な修繕費を請求され、敷金も返してもらえない」といった、退去時の修繕費用についての相談が多く寄せられます。

借主には原状回復義務がありますので、納得のいかない請求を受けたときには、契約書に基づき、ガイドラインを参考に貸主（管理会社）とよく話し合う必要があります。

まずは、契約書で退去時にどのような負担をする取り決めになっているのかをよく確認しましょう。契約書に書かれていない部分は、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」を参考にするとよいでしょう。ガイドラインによると、原状回復義務とは借主が室内を勝手に改造した、汚した、壊したなど、部屋の価値を減少させた場合に元に戻すことであり、借りた当時の状態に戻すことではないとされています。必要以上に広範囲の修繕を求められていないか、経年劣化は考慮されているかなど、ガイドラインと照らし合わせて計算し、交渉しましょう。

※「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について（国土交通省）

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

また、家賃が日割り計算される場合は、きちんと精算されているか、修繕費と一緒に確認しましょう。

なお、敷金とは、家賃の滞納や不注意等による物件の損傷・破損などに対する修繕費用などの損害金を担保するために、契約時に、貸主に預け入れるものです。未払い家賃や損害金がなければ、契約が終了し建物が明け渡されたときに、全額が借主に返還されることになります。

### ■トラブルを避けるためには、契約前から気をつけて！

修繕費について交渉するためには、指摘された傷や汚れなどは自分に責任があるのかどうかきちんと説明できなければなりません。そのためには、入居時と退去時の物件の状態が分かる写真や記録があるとよいでしょう。貸主（管理会社）と立ち会い、部屋を点検・確認して、キズ・汚れ・カビなどをチェックし、もし何かあれば記録や証明になる写真を撮っておきましょう。また、入居中は物件を注意を持って管理する義務と、設備機器などの故障や不具合はすぐに貸主（管理会社）に知らせる義務があります。不具合をそのままにしておくと、損傷が大きくなり思わぬ請求につながる可能性があります。早めに連絡するようにしましょう。

新しい生活を始める方も多いと思いますが、事前に契約書や重要事項説明書をよく読み、きちんと保管しておくことが大切です。



### ■「困った」「おかしいかな？」と思ったときは

名古屋市消費生活センター Tel:052-222-9671（くろーない）

月～土曜日（祝休日、年末年始を除く）9時から16時15分まで

〒460-0008 名古屋市中区栄一丁目23番13号 伏見ライフプラザ11階

名古屋市消費生活センターウェブサイト「情報ナビ」 <https://www.seikatsu.city.nagoya.jp/>

Twitter <https://twitter.com/nagoyashishouhi>