

墨田区消費者ニュース

編集・発行/墨田区地域振興部商工担当生活経済課消費者・勤労福祉担当
〒130-8640 墨田区吾妻橋 1-23-20 電話 5608-6184

賃貸住宅を借りるときの注意点

②賃貸住宅を退去するとき

賃貸住宅に係るトラブルには、時期によって入居時、契約の更新時、退去時に分けられますが、なかでも一番多いのが退去時の敷金の清算に関するものです。原状回復の名目で多額の修理費用を請求され、敷金が戻ってこないうえに、さらに追加費用を請求されるなどのトラブルも増えています。

敷金とは

敷金とは、借主の賃料の滞納や不注意などによる物件の損傷・破損などに対する修理費用を担保するために貸主に預けたものです。したがって、借主に滞納賃料などが無い場合、退去するときには借主に対して敷金は返還されるのが一般的です。

原状回復費用の負担

賃貸住宅を退去する際に、敷金を部屋のクリーニング代や壁紙の張り替え代などに充当され、戻ってこないばかりか、足りない分を請求されるなど、トラブルになるケースがあります。



退去するとき借主は、部屋を元の状態に戻して明け渡す義務があります。これを原状回復義務といいます。ここでいう元の状態とは、入居時の状態に完全に戻すまでの必要はなく、借主の故意または過失で生じた汚損・破損、無断で原状を変更したときに負う責任をいいます。

したがって、通常の使い方が入居時より汚れたもの（自然損耗）は、そのまま貸主に返還すればよいとされています。国土交通省住宅局は、賃貸住宅の退去時の原状回復トラブルが多発していることから「原状回復をめぐるガイドライン」を作成しました。このガイドラインによると、賃借人の居住、使用により発生した建物の価値の減少のうち、いわゆる自然損耗、通常の使用による損耗等の修繕費用は、貸主負担であるとされています。ただし、部屋に生じた結露を放置したために広がったカビによるシミなど使い方が悪かった場合や、故意によるものについては、借主が修繕料を負担することになります。



また、東京都は平成16年3月に「東京都における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」を公布し、同年10月から、宅地建物取引業者に、賃貸契約の前に原状回復の説明をすることを義務付けました。この説明を聞いて不利な特約などがある場合には、特約の変更を申し出るなどし、トラブルを未然に防ぐようにしましょう。

要注意！ 不安につけ込む 耐震診断トラブル

最近の耐震偽装マンション問題などで、自分の住んでいる住宅への不安につけこんだ耐震診断トラブルが増えていきます。

相談内容

築30年の木造の家に住んでいます。「区役所」から来たという検査員が「無料耐震診断をしている」と言うので頼んだら、5日後に業者が来て、無料診断をしてくれました。「金具をつけないと危ない。補強しないと大倒壊する。合計で136万円の工事になるが、今すぐ契約すれば40万円値引きする。」と言われて思わず契約してしまいました。友人に話したら、似たような悪質商法をテレビで見たと言われたので、すぐに業者に電話して断りましたが、もう金具の手配をしたので解約できないと言われました。



アドバイス

訪問販売により耐震工事等の契約をした場合、契約書面を受取った日から8日以内であればクーリング・オフにより解約できます。すぐにクーリング・オフの手続きを取りましょう。業者が資材を準備済でも、あるいは工事が完了済であっても、8日以内であればクーリング・オフができま

す。今回の相談のようにクーリング・オフを妨害するために嘘をつく悪質な業者もいますので注意が必要です。

クーリング・オフにより、支払済みの代金は返金され、工事が完了している場合は元に戻してもらえます。その際、お金を払う必要は一切ありません。また、業者に「クーリング・オフはできない」と嘘を言われクーリング・オフを妨害されたときは8日間は過ぎてもクーリング・オフができます。あきらめずに、まずはすみだ消費者センターにご相談ください。

耐震工事にかかわらず訪問販売で高額な契約をするときは、その場で即決せず、家族や身近な人に相談する、他の事業者からも見積もりをとってみる等、よく考えてから契約するよう心掛けましょう。

- 耐震診断費用はおおよそ 10～15 万円ほどかかります。これは、家の大きさや工法などによって変わりますので、一つの目安です。
- 墨田区では、訪問による無料耐震診断はしていません。ご注意ください。
- 墨田区では、民間建築物耐震診断助成をしています。建築指導課構造担当（電話5608-6269）までお問い合わせください。

詳しくは、すみだ消費者センターへお問合せください。

困ったときは早めにご相談を

すみだ消費者センター相談室

相談日：月～金曜日

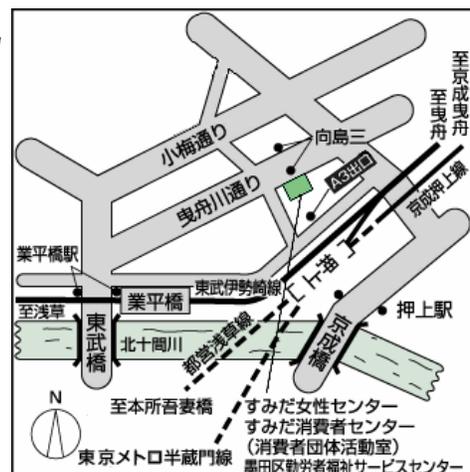
相談時間：午前9時30分～正午
午後1時～4時30分

専用電話：5608-1773

* 最初は電話でご相談ください

* 電話による相談は、午後4時までです

住所：墨田区押上 2-12-7-215



交通／東武線業平橋駅、京成線・東京メトロ半蔵門線 押上駅(A3出口)から、それぞれ徒歩約5分