

敷金のトラブル



賃貸アパート、賃貸マンション、借家に関する相談も寄せられます。特に退去した時、契約時に払った敷金からハウスクリーニング代やリフォーム代を差し引かれほとんど返金されない。敷金だけでは足りず不足分を請求されたという事例があります。

敷金は家賃の不払いがあった時や、室内を汚したり、傷つけたりした場合の修理費用に備えるものです。借主に家賃の滞納や不注意による破損がない限り賃貸物件を明け渡した後に返還されます。

借主は貸主に部屋を退去する時、借りた時の状態に戻して物件を返す必要があります。これを原状回復義務と言います。時間の経過による畳や壁の退色など、普通の生活をしていて生じた消耗は家賃に含まれています。法律のような強制力はありませんが、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」では、借主と貸主がそれぞれ修理等を負担する場合などを具体的に提示し、解決の指針を示しています。参考にしてください。

敷金返金のトラブルを防ぐには、契約前に重要事項説明書や契約書に不利な条項や特約があるかを確認し、入居前に貸主や不動産業者と室内の点検をし、室内の状態の記録や写真を残しておきましょう。退去時も立会いを行い、修繕が必要かどうか確認することです。

トラブルになった時は貸主と話し合い、解決することが基本です。話し合いで解決できない場合は、民事調停や少額訴訟手続きを利用する方法もあります。