

賃貸住宅退去時の敷金精算について

※下記内容は建設省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」より一部引用しております。

賃貸住宅に関するトラブルのうち大きな比重を占めているものとして、敷金の返還が挙げられます。

賃貸契約が終了すると、入居者は「原状回復」した上で住宅を明け渡すこととなります。ここで問題となるのが「**原状回復**」という言葉の意味です。

通常、賃貸住宅の契約書には「入居者(借り主)は退去時に原状回復しなければならない」という条項があります。本来、この「原状回復」は入居者が故意や過失によって破損してしまった箇所をもとの状態に戻すということなのですが、家主様が「原状回復」の意味を「貸した時の状態に戻す」、つまり故意過失による破損のみならず、自然損耗によるものまで入居者に修復させようとすることから、トラブルが発生します。

原状回復とは、入居者が不適切な使用をしたために生じた破損を修復することであり、畳が日に焼けて変色するといったような通常の使い方で生ずる劣化は家主様の負担で修復すべきものです。そもそもこういった劣化によるものは、家賃の算定の基礎となっているはずですし、この部分まで入居者に別途請求するというのは二重に損金を請求していることになります。

敷金はそもそも、賃貸借契約の終了時に家賃の滞納や、建物を傷付けたり壊したりしたのに賠償しないまま退去した場合の修復費を担保する目的で預かるものですから、正当な理由がなければ返還されるべきものです。

修繕費を敷金から差引いたり追加請求する場合は、その内訳を明確に説明することが大切です。

話し合いがつかない場合は、入居者より簡易裁判に敷金返還の調停申立をされたり、あるいは少額訴訟を提起される可能性もあります。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によりますと

原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等を復旧すること」と定義し、その費用は賃借人負担としました。そして、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、賃貸人負担としました。

⇒つまり原状回復は、賃借人が借りた当時の状態に戻すことではないことを明確化しています

これからの時期は敷金の精算業務が増えてくるかと思いますが、以上の点を留意して 適正な敷金精算を行うようお願い致します。