

# くらしのインフォメーション



編集・発行 ● 福岡市消費生活センター 〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2丁目5番1号(あいれふ7階)  
TEL 092-712-2929 FAX 092-712-2765 <http://www.city.fukuoka.lg.jp/> から「相談・消費生活」をクリック!

## 借り主、貸し主どっちが払うの？ 賃貸住宅の退去時トラブル

消費生活センターには賃貸住宅に関する相談が多く寄せられます。その多くは「敷金が返金されない」「高額な修繕費用を請求された」などの退去時のトラブルに関するものです。

### トラブル事例

10年住んでいたマンションを退去した。不動産会社から清算書が届いたが、敷金からクロスの全面張り替え、畳の交換費用とハウスクリーニング代などの修繕費用を引かれた上に追加費用10万円を請求された。契約書の特約事項に修繕費用は借り主の負担と書かれていた。

### 敷金ってなんだ？

借り主が家賃を滞納した場合や、不注意などにより部屋を損傷・破損させた時の修繕費用を担保するために、契約時に借り主が貸し主に預ける金銭です。したがって、借り主に家賃の滞納や不注意による破損などがなければ預けた敷金は返還されるといふこととなります。

### 原状回復の考え方は？

賃貸住宅を退去する時、借り主には入居したときの状態に戻す「原状回復義務」が生じます。

賃貸住宅における「原状回復」とは、その住宅を入居時の状態に完全に戻すことではありません。借り主の不注意により生じた汚損や破損を復旧することをいい、畳の日焼けなど通常の使用による損耗や自然な劣化などの修繕費用は原則貸し主の負担となります。

ただし、一般的には貸し主が負担すべき原状回復を超えた修繕であっても、借り主と貸し主の双方の合意により「特約事項」として借り主の負担とすることができ

ここがポイント

## 入退去時の注意点

### 1. 契約書をしっかり確認しよう

契約する際には契約書や重要事項説明書によく目を通し、不明な点はしっかり確認しましょう。特に敷金の清算方法や特約事項については十分に説明を受けましょう。契約書は大切に保管しておきましょう。

### 2. 入居前に部屋を確認しよう

入居前に貸し主立会いのもとキズや汚れの有無など部屋の状況を確認しチェックリストを作りましょう。あとで入居時の状態が確認できるように写真も撮っておきましょう。

### 3. 退去時の確認もしっかりと

退去時にも貸し主立会いのもと部屋の状況を確認し写真を撮っておきましょう。

### 4. 原状回復費用の内訳もしっかり確認

修繕費用の明細がわかる見積書や請求書等を必ずもらいましょう。

貸し主・借り主の修繕費負担表

項目	修繕費用負担者	
	貸し主	借り主
家具の設置による床、カーペットのへこみ	○	
日照による畳の変色	○	
テレビ、冷蔵庫等の設置による壁面などの黒ずみ	○	
ポスター、カレンダー等を貼った画びょう等の穴	○	
ペットの飼育に伴う壁・柱・床などのキズ		○
トイレ、風呂等の水垢、カビ		○
(借り主が清掃・手入れを怠り生じた汚れ)		○
鍵の交換費用(借り主による鍵の破損、紛失がない場合)	○	

※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」を参考に作成

Q. 契約書の特約事項に「敷引2か月」と書いてあるのですが、敷引とは何ですか？

A. 敷引とは、退去の際、借り主の債務の有無にかかわらず、敷金の一部を返還しない取扱いをするものです。契約時には敷引に関する内容についても十分に確認しましょう。

熱くなくても、やけどをする？

低温やけどの事故に注意！

湯たんぽや電気毛布などを布団の中に入れて寝る事はありませんか？このような器具は使い方を間違えると、触って熱くない温度であっても、低温やけどの原因となります。

(事例1) 湯たんぽを布団の中に入れて寝ていた。

足に痛みが出て腫れていたため病院に行ったところ、低温やけどと診断された。

(事例2) 寝るときに電気毛布を布団の中使った。下半身が不自由で寝返りができなかつたこともあり、膝下にやけどを負い、二週間入院した。



あたたかいな

痛い!!

【低温やけどとは】

低温やけどは、触っても熱いと感じない比較的低い温度のものが、長時間肌に接することでおこります。

一見軽いやけどに見えても、放置しておくとも、皮膚の内部が壊死し、治療に時間がかかってしまいます。場合によっては皮膚移植が必要になることもあります。

温度	やけどになる時間
50℃	2～3分
46℃	30～60分
44℃	3～4時間

【アドバイス】

○寝るときは電源オフがおすすめ

電気毛布などを使用するときは、事前に布団を温めておき、寝るときは電源を切ることをおすすめします。どうしても必要な場合は、一番低い温度で使うようにしましょう。

○高齢者や乳幼児などには特に注意を

高齢者や乳幼児、糖尿病などにより皮膚感覚が低下している人などは特に注意が必要です。周りの人も温度管理に注意を払うようにしましょう。

○異常を感じたら早めに病院で受診を

症状が軽く見えても、皮膚の深いところまでダメージを受けていることがあります。これらの器具を使っている、皮膚が変色したり、痛みを感じたりしたら、すぐに病院を受診しましょう。

消費生活センター相談コーナーのご案内

相談専用電話 092-781-0999 電話番号のおかけ間違いにご注意ください。

相談無料 秘密厳守

受付時間 月曜日～金曜日(祝日は除く)……9時から17時 第2・4土曜日 ……10時から16時(電話相談のみ)

インターネット消費生活相談

福岡市消費生活

検索

※相談は、福岡市内に在住または在勤・在学の個人の消費者の方に限ります。

