

## 消費者

# 賃貸住宅退去時のルールが明確に 令和2年4月1日施行

### ◆敷金と原状回復

#### ①敷金

「敷金」は、家賃などの金銭債務を担保する目的で借主から貸主に渡す金銭と定義されました。「礼金」「権利金」「保証金」などの名目であっても、担保目的であれば民法上の「敷金」に該当します。

また、貸主が借主に敷金を返還する時期は、賃貸借が終了して貸物の返還を受けたときとされ、貸主は家賃の未払い分や原状回復費用などを差し引いた残金を返還しなければならぬと明記されました。

#### ②原状回復

賃貸借の終了時の原状回復の範囲などについて、賃借物に損傷が生じた場合には、原則として賃借人は原状回復の義務を負いますが、通常損耗や経年変化にはその義務を負わないと明記されました。

### ◆原状回復費用負担の考え方

#### 【借主負担となるもの】

借主の通常使用の範囲を超える破損、汚損などの修復費用。ただし、経年変化や通常損耗(※)は負担義務を負わない。

※通常損耗・経年変化の例

- ・家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡
- ・テレビ、冷蔵庫などの後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)
- ・地震で破損したガラス
- ・鍵の取り換え(破損、鍵紛失のない場合)

#### 【借主の負担割合】

建物や設備などの経過年数を考慮し、年数が長いほど、借主の負担割合が小さくなります。

原状回復費用負担の考え方は、国土交通省が公表している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(平成23年8月改訂版)」を参考にしてください。



不動産賃貸借は、契約時に原状回復などについて当事者同士でよく確認しておくこと、貸借の終了時に立ち合いなどにより汚損の有無の確認をすることが大切です。

\* \* \*

トラブルなどで困った時は消費者センターに相談してください。

#### ■問い合わせ

消費者センター(☎829-1234)