

ここに注意!!「賃貸借契約」トラブル事例 ～物件探しから明け渡しまで～

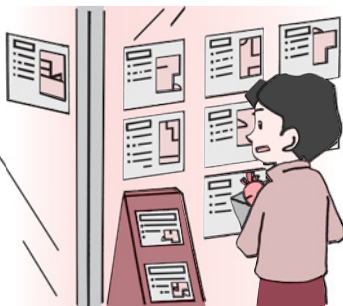
入居前のトラブル事例

大学入学が決まり、ひとり暮らしのため賃貸マンションを借りることにした。物件をインターネットで探してオンライン内覧もした。時間がなかったのですぐに契約して敷金・賃料・不動産仲介手数料を支払った。その後現地に行くと、玄関の間口が狭く、ベッドが入らないことが分かった。もっと良い部屋も見つかったので契約を解除したい。支払ったお金を返してもらえるか。

物件探しから契約まで

① 物件探し

賃貸情報誌やインターネットでは、賃貸物件の情報がたくさん見つかります。最近ではオンライン内覧で部屋の様子を360°見ることができるものも増えてきました。しかし、実際に現地で部屋や建物を見るとイメージと違うことが多いものです。また、周辺の環境も実際に最寄りの駅から歩いてみて初めて気がつくこともあります。できる限り実際に足を運んで確認しましょう。



2022年9月1日、不動産広告のルールが変更され、物件から最寄りの駅・生活便利施設等までの距離や電車等の移動時間についてより分かりやすく表示することが義務づけられました。

例えば電車・バスの所要時間については、乗換えに概ね要する時間や通勤ラッシュ時の所要時間を明示しなくてはなりません。

② 契約前の重要事項説明

不動産仲介業者は、契約前に重要事項の説明を行うことが宅地建物取引業法で定められています。重要事項説明は、借りるかどうかの判断をするために大変重要なものです。説明を受けるだけでなく、ちょっとし

た疑問でも遠慮せずに質問をして、十分に理解・納得した上で契約するようにしましょう。



③ 契約

通常、賃貸借契約書には、契約内容についての定めが何条にもわたって書かれています。契約するということは、原則これらの条項にも同意したことを意味します。時間をかけて目を通しましょう。特に退去時の原状回復費用の負担について、特別な定めを設けている場合があります。疑問があれば詳しい説明を求めましょう。

トラブル防止・解決のヒント

契約後に他に良い物件が見つかった場合でも、原則として契約の解除はできません。しかし、中途解約の特約がある場合には、例えば1カ月といった予告期間分の賃料相当額を支払うことにより解約できます。その場合は、支払済の敷金・賃料等から予告期間分の賃料を差し引いたお金を返してもらえますが、支払済の不動産仲介手数料については返してもらえません。契約する前に現地を確認すること、重要事項説明書・契約書をよく読み、疑問点を解消してから契約することが大切です。



2022年4月1日から成年年齢が20歳から18歳に引き下げられ、それまで未成年者だった18、19歳の人々が単独で契約ができるようになりました。一旦契約が成立すると、原則一方的な解約はできません。トラブルに遭わないために、リーフレット「成人になるあなたへ」^{注1}を参考にしてください。

契約更新時のトラブル事例

まもなく入居から2年の賃貸借契約の更新時期だが、不動産業者から、更新後の家賃を5,000円値上げするとの通知が届いた。契約更新したいが値上げは困る。今のままの家賃で更新できないか。

更新のタイミングで家賃の値上げを求められることがあります。貸主と借主との間で値上げの合意ができなかった場合は、更新前の契約と同一条件で更新されたものとみなされます。ただし、経済事情が大きく変動するなど現在の家賃が不相当といえる場合には値上げが認められます。

トラブル防止・解決のヒント

値上げを拒否する場合には、感情的にならず、まずは値上げの根拠を確認し、よく話し合しましょう。話し合いがうまく行かない場合には、裁判所の調停を利用するのもひとつの方法です。

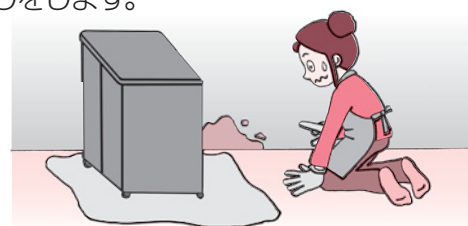
契約終了時のトラブル事例

転職が決まり、入居していたマンションを退去することになった。入居時に預けていた家賃2カ月分の敷金が返ってくると思っていたのに、返金はなく、逆に約5万円の修繕費を請求された。壁のクロスに日焼けがあるのと床のフローリングに傷があるため、それぞれ全面張替えするという。たしかにフローリングはソファを移動する時に傷つけたが5cmぐらいの傷だ。全額支払わなければならないか。

契約の終了 明け渡しから原状回復まで

① 明け渡し

物件を明け渡す際には、常識の範囲で清掃をし、荷物やゴミを残さないようにしましょう。その上で貸主や不動産業者の立会の下、入居中に借主が壊したり汚したりした箇所があるかどうか確認します。入居時にチェックリストを作成しておくともともとあった汚れや傷かどうかの確認が容易です。最後に鍵を返還し、明け渡しをします。



② 原状回復義務

借主には、明け渡しに際して「原状回復義務」が生じます。とはいえ、入居時の状態に戻さなければならないわけではありません。通常の使用によって生じたものや経年劣化によるものについては、借主に原状回復義務はありません。しかし、故意・過失により傷や汚れを生じさせた場合は、借主に原状回復義務があります。この点、国土交通省は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」^{注2}で、原状回復の費用負担の考え方について基準を示しています。また、東京都も「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」^{注3}を定めています。事前に目を通しておくとういでしょう。

トラブル防止・解決のヒント

国交省のガイドラインは、クロスの日焼けは通常の生活で避けられないものであり、貸主負担が妥当としています。一方、フローリングの傷は借主の過失によって生じたものなので、借主の負担とされるでしょう。張替えの範囲については「最低㎡単位」が望ましいとしています。ただし一部のみ張り替えると不自然になってしまう場合は、傷がある箇所を含む一面分までは借主負担でもやむを得ないとしています。修繕費用に納得できない時は、費用の内訳を求め、内訳ごとに貸主や不動産業者とよく話し合しましょう。

賃貸借契約のトラブルを防ぐためには、契約前に現地を確認すること、契約内容をよく理解・納得したうえで契約することが大切です。疑問や納得いかないことがある場合には貸主や不動産業者とよく話し合しましょう。困ったときは、すぐに目黒区消費生活センターに相談してください。

注1:「成人になるあなたへ」目黒区消費生活センター
https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/jitensha_shohi/shohiseikatsu/shohiseikatsu_sassi/seijinninaruanata2023.html



注2:「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」国土交通省
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html



注3:「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-23-juutaku.htm

