

# 賃貸住宅を退去するとき

～敷金返還のトラブルなど～

賃貸住宅（アパートやマンション）を借りるとき以外、退去するときも案外トラブルが多いものです。ここでは退去時のトラブルに関わる\*敷金や\*借家権のこと、更に国土交通省の\*「原状回復ガイドライン」についてふれ、賃貸住宅を退去する際の注意点や知っておくべきポイントについて解説します。

## こんなトラブルが発生しています！

### ケース1

今月アパートを退室しますが、床のフローリングのソファベットの置いていた部分にカビが生えてしまいました。拭いても落ちず、管理会社から全面張り替え費用を請求されています。応じなければなりませんか？

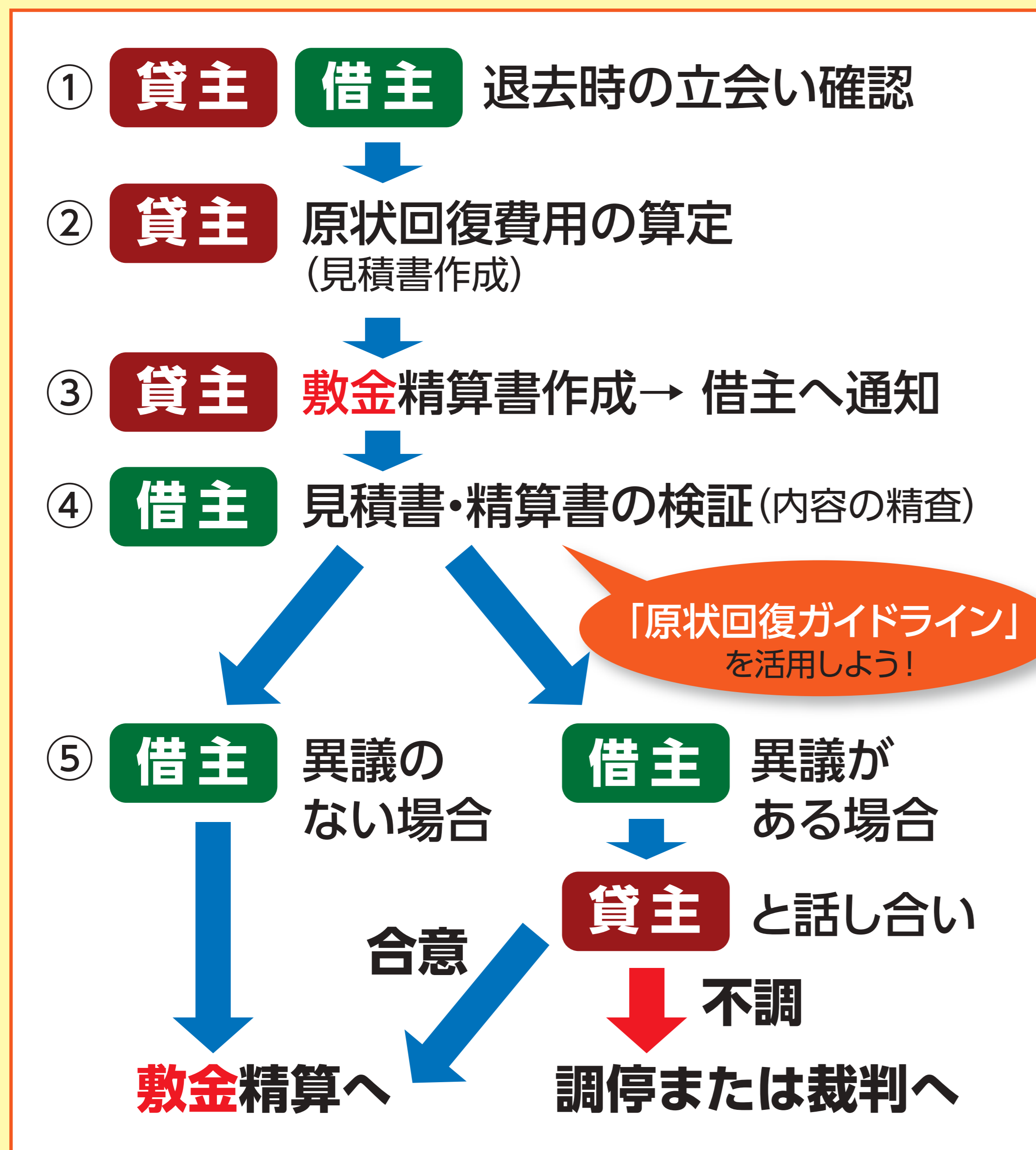
補修費用の負担は必要だが部分補修が可能な場合も…見積りを取り、管理会社と交渉を…

### ケース2

築15年のアパートに住んでいます。先日、大家さんから「建て替えるので敷金は全部返すから、今月中に出て行って欲しい」と言われました。突然のことなので、大変困っています。どうにもならないのでしょうか？

居住者には借家権があり、(例外を除き)立ち退きを拒否できるが、立退料や期間の猶予で交渉を…

## 退去から敷金精算までの流れ



## キーワード

### \*敷金

敷金とは、家賃の滞納があった場合や、部屋を破損させた際に充当するために大家さんに預けるお金のことです。何の問題もなく契約が終了すれば、退去時に返ってきます。

### \*借家権

建物の賃貸借には借地借家法が適用され居住者には「借家権」という権利が保障されています。ケース2のような場合、借主が契約違反を行ったり、火災などで建物が滅失したりしない限り、いつまでも有効です。(定期借家契約を除く)

### \*「原状回復ガイドライン」(国土交通省)

正式には「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」といいます。原状回復の費用負担のあり方などについてのガイドラインで、貸主からの敷金精算書を検証する際の基準としても活用できます。

詳しくは

原状回復ガイドライン

検索

## その他のアドバイス

賃貸住宅に関するトラブルでは、他に「家賃の滞納」や「退室期限の遅延」などの事例も多く見受けられます。このような契約違反の場合、法律上の救済規定はありません。借主も契約を遵守するとともに大家さんや近隣の居住者とは、円滑なコミュニケーションを心がけましょう。

部屋はきれいに、丁寧に使しましょう！

東京都消費生活総合センター相談専用 ☎03-3235-1155

東京都多摩消費生活センター

平成28年度 作成