



mbs.jp

MBS home ▶ JNN News 1 ▶ Kyoto News ▶

シリーズ・「憤懣本舗」(8)

～ 敷金を返して！～

2002/03/11 放送



視聴者の身近な怒りにこたえる「ワンマン本舗」。8回目は、賃貸住宅の敷金が返ってこないというトラブルを取り上げる。

地域によって違う敷金」のシステム

敷金」には、大阪・神戸方式と京都・東京方式の2種類がある。大阪や神戸では、入居時に「敷金(保証金)」が必要。例えば、敷金が40万円、敷引が15万円という場合は、入居する時に40万円支払って、解約時に15万円が引かれ、残りが返ってくるというシステム。

一方、京都や東京では、「敷金」と「礼金」が必要。例えば、敷金30万円、礼金20万円の場合、礼金は返ってこない。敷金は解約の時に部屋の修繕費などを実費精算して、残りが返金されるというシステム。

いずれの方式も、敷金の返済の仕方を巡ってトラブルが多く、最近、もめるケースが増えている。



住宅を借りる時の「敷金」システム

即座に「敷金は返りません！」

敷金の問題で憤懣しています！」。こう訴えて、VOICEあてにメールをくれた田川 清広さんと紀代美さん夫婦を訪ねた。去年12月に引っ越したのに、不動産業者から住んでいたマンションの敷金について連絡がない。1ヵ月半後、思い余って連絡を入れたところ...

「即座に「敷金は返りません」と言われた。個別にケースが違うはずなのに「あれっ?」と思った」と妻の紀代美さんは納得がいけない。



田川さん夫婦

修繕費と相殺 返金ゼロ!?

田川さん夫婦は、大阪市内の賃貸マンションに6年間住

んでいた。マンションは、住宅金融公庫が出資していて、敷金のルールは、京都・東京方式だった。

敷金は、家賃の3ヶ月分にあたる36万円。大家側とは解約時に実費精算すると契約し、敷金の一部が返るはずだった。



去年末まで住んでいたマンション (大阪市内)

ところが、業者から請求書が送りつけられてきた。部屋の改装のために40万円以上の実費がかかったが、35万円に負けるので、敷金と相殺しようという内容だった。

妻は「天井のクロスまで張り替えられていて、それまで請求されるとは...」と驚く。さらに夫は「みなさん納得して35万円払って出ていっている。おたくみたいなのは珍しい」と言われた」と業者の対応に憤慨する。



業者からの請求書

ガイドライン 「原状回復費用は家主の負担」

仲介の不動産業者は、部屋の「原状回復」に必要なものと言って一歩も譲らない。「原状回復」という言葉に田川さんも一瞬たじろいだ。

いったい、賃貸住宅では、どこまで原状回復を求められるのか。敷金をめぐるトラブルを防止するため、1998年、当時の建設省がガイドラインをだしている。この指針によれば、ふつうに使って生じた汚れは原状回復の必要は無く、家主側の負担になる。クロスや黄ばみやじゅうたんにつく家具の跡などは、家主が直すもので、借主に請求できないとハッキリ記されている。



1998年のガイドライン

それでも借主に請求 絶えないトラブル

それなのに、借りる側に請求する家主が後を絶たないため、トラブルが多く、不動産業界内でもガイドラインが徹底されていない。

不動産業トマトホームの西岡 儀和社長は「苦情を言われたら返す」という業者は確信犯、ガイドラインを知っていながら請求するのは詐欺に近い行為だ」と指摘する。

西岡さんは、ホームページに原状回復のガイドラインや裁判の判例などを載せ、業者ともめている借主にはメールでアドバイスしている。業者との交渉に勝った人は少なくない。闘う姿勢で交渉に臨むと、業者も気迫に負けて解決する場合が多い」と西岡さんは話す。



トマトホーム・西岡 儀和社長

トラブル対処法 3カ条

では、いざという時の闘い方を紹介する。

その1 原状回復のガイドラインをしっかりと読んで、請求書をチェック。自分が払う必要がないものは業者にしっかりと主張する。

その2 電話などの話し合いで、らちがあかないときは内容証明の郵便を出す。本気で闘う意思のあることが相手に伝わる。

その3 それでもダメなら裁判。



内容証明郵便をだす

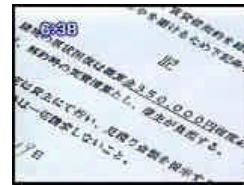
業者との返金交渉の実際

この業者が証拠として送りつけてきたのは、契約時の念書だった。そこには、あらかじめ【原状回復には敷金に相当する35万円程度が必要】と記されていた。田川さんは、事後の実費精算と思っていたのだが…。



電話で交渉する田川さん

原状回復の名目で敷金が返らないといわれ憤慨した冒頭の田川さん。その後の粘り強い交渉の様子を見てみよう。ここに仲介した不動産業者との電話のやりとりがある。業者「35万円かかりますと念書いただいているでしょ…」



業者から届いた修復金負担承認書

電話とファックスで粘り強い交渉

田川 「この承認書は敷引みたいな意味ですか？」

業者 「そうです。敷引です」

田川 「住宅金融公庫の物件では敷引を決めたらダメなはずだが…」

業者 「そうです。ダメだけれど、大家さんの負担が、あーや、こやとなるので、納得済みのお客さんを募集したはずだが…」

話し合いは平行線で終わった。田川さんは「相手もガイドラインは判っている。僕がどれだけ知っているのか聞き出しながら、落としどころを探している感じがする」と交渉の印象を語る。

田川さん夫婦は、傷めた洗面器の修理代以外は返金すべきだと主張した。引越してから2ヶ月余り、本気で闘う覚悟をきめ、電話とファックスで粘り強い交渉を続けた。



不動産業者との電話交渉

29万円戻る！借主の主張が勝った

実はこの取材が終ったあと、田川さんのもとに業者から連絡が入り、一銭も返らないと言っていた敷金36万円のうち、29万円は返しますという返事があった。主張したかいがあったが、不動産仲介業者の話では、この不景気で家賃も下がり続けている、家主側も切羽詰っていて、こうしたトラブルが増えているという。

皆さんの身近な怒り、疑問をVOICEの「憤懣本舗」までお



敷金の一部は戻ったが…

お知らせください。
Eメール voice@mbs.jp
ファックス (06)6359-3622

(2002/03/11 O.A)

[>> VOICE TOP](#)

Copyright(c) 2001-2002, Mainichi Broadcasting System, Inc. All Rights Reserved.