

シリーズ・「憤懣本舗」(20) ～敷金ぼったくりに立ち向かう～

2002/04/29 放送



視聴者のみなさんの身近な怒りに応える「ワンマン本舗」。20回目は、賃貸マンションでのトラブルについて。3月に放送した「敷金を返せ！」の第2弾。

賃貸マンションの「敷引」と「実費精算」

賃貸マンションに入居する場合、契約書に記された敷金(保証金)を納めなければならない。そして退去するとき、ルールは2通りある。

(1) 大阪や神戸の慣習といわれる「敷引」という方法。契約時点で、あらかじめ金額を決めている。

(2) これに対し、部屋の傷み具合に応じて借り主が修繕費を負担する、「実費精算」というやり方がある。

実は、建設の時に公的資金が使われているマンションは、すべて「実費精算」と決められているのだが、借り主がそのルールを知らないことにつけ込む業者がいる。



賃貸マンションの契約

「特賃住宅」は「実費精算」の決まり

9年前に建てられたこのマンション。大阪市から建設費用の補助を受けている「特賃住宅」といわれるマンションだ。補助は利子補給として、合わせて5,000万円以上になる。

このように公的資金が使われた住宅は、退去するとき「敷引」ではなく、「実費精算」と決まっている。ところが...



「特賃住宅」(大阪市内)

「ワンマン本舗」に怒りのメールを寄せてくれた福間 千津子さん(36)。あの特賃住宅を引っ越してから2ヶ月半。敷金70万円がいっこうに戻ってこない。

福間さんは「業者は「取れるところからは取りたい」。それ

が、みえみえという感じ」と話す。



福間 千津子さん (36)

請求できないはずの 敷引』を...

2月1日。節分の行事が行われたこの日、福間さん夫婦は、荷物を運び出した部屋の傷み具合を不動産業者立ち会いでチェックしていた。住んでいた期間は、わずか1年10ヶ月。障子が破れたことを申しでた以外に、業者の担当者からはこれといった指摘はなかった。

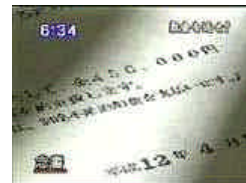
ところがここで、特賃住宅ではありえないはずの『敷引』を言い渡される。しかも、45万円だという。



敷引』45万円を言い渡される

業者はこう説明した 『契約書には確かに「実費清算する」とだけ書いているが、重要事項説明書にはっきり、敷引の額(45万円)を記している』。

さらに契約時の念書を楯に、『修繕費用が敷引を超えた場合、その超えた額も借り主に負担してもらおう』。これでは、家主側の“おいしいとこ取り”である。



念書

今度は...工事代金の『実費』を請求

確かに書類に判を押している福間さん。それにしても納得できない。不動産トラブルに詳しい業者にメールで相談してみた。その答えは『敷引ではなく、実費清算が正解。行政に相談しなさい』というものだった。

ご主人の茂雄さん(41)は『専門家のアドバイスがなかったら、途中で折れてしまっていたかも』と話す。



専門家にメールで相談

粘り強く交渉を続けた福間さん。すると、しばらくして、業者の主張が変わった。『敷引はしない。しかし、実費清算だけで45万円以上かかる』というのだ。明細書も送り付けてきて、すでに工事を終えているという。



ご主人の福間 茂雄さん (41)

原状回復』建設省のガイドラインは...

ご主人は業者から『契約書にある原状回復の“原”は、“新品同様にすること”と言われた』と話す。

業者の主張は全くのデタラメだ。建設省のガイドラインでは、借り主が負担すべき原状回復とは、過失で生じたもので、普通に生活して生じる汚れ、たとえばクロスや黄ばみなどは含まれない。自然損耗と言われるそうした汚れは、家主側の負担だ。



建設省のガイドライン

さらに福間さんは、キッチンの天板を新品にする代金として、10万2千円も請求された。しかし、この天板は、すでに新築の頃から7年以上使われてきたとみられる。わずか2年足らずしか住んでいない福間さんに全額負担させるのは、どう考えてもおかしい。



同じマンションの部屋

大阪市 当事者同士で解決を...

特賃住宅に税金を注ぎ込んでいる大阪市はどう考えているのか？

福間さんは大阪市に電話を入れたが、返ってきたのは「当事者同士で解決してください」という、なんともつれない答えだった。

奥さんは「税金を使って融資しているなら、ルールを守らない業者に対して、大阪市はもっときちんと監督してほしい」と憤る。

憤懣をつのらせた夫婦は決断した。もう 裁判しかない！



裁判を決意！

業者に「訴訟」の意向を伝える

4月初め、福間さんは不動産業者の社長に対し、訴訟を起こすと伝えた。しかし、業者は「弁護士費用がかかるだけです」と相手にしない。

4月18日、奥さんは最後通告のつもりで業者に電話した。

奥さん 「天板の修繕費なんて論外です」

社 長 「訴訟しても奥さんの負担になりますよ」

奥さん 「私たちが必要以上に汚したのか？」

社 長 「取り替えなくてはアカン状態だったので、取り替えた」



業者との電話

事態は一変？ 敷金70万円のうち69万円返す」

しかし、MBSがこの不動産業者に取材に出向くと、事態は一変していた。福間さんとの話は終わっている。来週、早々に返金する」と業者は話す。

突然、「70万円の敷金のうち、障子代1万円を除いた69万円を福間さんに返す」と言い出したのだ。あれほど頑なだった業者が、不思議なことに福間さんの主張をそのまま呑んだわけだ。



事態は一変...

敷引』は記載の間違い？

MBSが「契約書には、敷引』45万円と書いてあるが」と質すと、社長は「これはウチの方の記載間違い。あくまでも、契約書通りに行わないといけない」と答えた。

本当に単なる間違いなのだろうか？

MBSが取材したところ、業者は、福間さんの住んでいた部屋の新たな入居者に対しても、特賃住宅についての説明をせず、福間さんと同じく45万円の敷引を了承させたという。

さらに、ほかの入居者に渡された書類にも、敷引の金額はしっかり記入されている。業者は、敷引の金は部屋の改装などに使っているという。

だが、マンションに出入りするリフォーム業者は「実際の工事費は、業者が見積書で出した金額の半分にも満たない」と証言している。



他の入居者の書類も...

税金を投入する大阪市 指導する状況にない」

特賃住宅の運用に大阪市は、昨年度だけで10億円の税金を注ぎ込んでいる。その家主側がやっつけに「敷引』をやり、請求できないはずの修繕費を請求する。

市はこんな現状を放置しておくつもりなのか？

大阪市住宅助成課の担当者は「契約自由の原則が一方である。オーナー側と入居者が協議して決めている点もあるので、今の段階では指導する状況にはない」と話す。



大阪市住宅助成課
梅村 課長代理

この回答に、福間さんにメールでアドバイスしてきた不動産業者も、怒りの声をあげた。

トマトホームの西岡 儀和さんは「市が特賃住宅制度で税金を投入しているのに、それが貸し主側の暴利につながって、市民の税金が有効に活かされていない」と憤る。



トマトホーム
西岡 儀和さん

お金が返ってきたのは嬉しいが...

裁判で闘う準備を整えていたという福間さん夫婦。69万円が口座に振り込まれたが、思ったほど嬉しそうではない。

奥さんは「裁判でやりあった方が、納得できた。お金が返ってきたのは嬉しいが、なんかすっきりしない」と浮かない顔。

ご主人は「敷引の慣習を信用してしまった。住宅だけでなく、保険などすべての契約書を見直さなくては...」と反省する。



すっきりしない福間さん
夫妻

【追記】MBSの取材を受けたあと、大阪市は、マンションのオーナーを通じて業者に改善を指導したという。法外な修繕費を要求されないために、専門家は、

賃貸住宅に入居する際には、すでに傷んでいる個所の写真を撮っておくことを勧めている。

皆さんの身近な怒り、疑問をVOICEの「憤懣本舗」までお知らせください。
Eメール voice@mbs.jp
ファックス (06)6359-3622

(2002/04/29 O.A)

[>> VOICE TOP](#)

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