



mbs.jp

MBS home > JNN News 1 > Kyoto News >

シリーズ・憤懣本舗」(32) ～ ‘ぼったくり’敷金と闘う! ～

2002/08/14 放送



視聴者からの怒りや不満に応える「ワンマン本舗」。賃貸住宅の敷金トラブル第4弾。ある夫婦が部屋のリフォーム代を敷金から差し引かれて、納得いかないと裁判を起した。ふつと暮らして生じる汚れ“自然損耗”は本来、家主の負担で、借主がリフォーム費用を負担する必要はない。ところが、国や自治体から公的な補助がだされている物件でさえ、敷金の“ぼったくり”が絶えない。

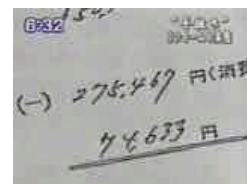
不当なリフォーム代請求にワンマン

大阪市が補助金を出している「特定優良賃貸住宅」。去年の秋、新築されたこのマンションに鈴木さん夫婦は新婚で入居し、今年4月末まで半年だけ住んでいた。



特定優良賃貸住宅」(大阪市内)

退去したあと鈴木さんは、管理業者から届けられた請求書を見て、唖然とした。「クロスや床の張り替えなど、27万円をリフォーム代として敷金から差し引きます」と書かれていたのだ。



リフォーム代の請求書

鈴木さん夫婦は現在の住人をお願いして、請求のあったリフォームを見せてもらった。夫の貢さん(30)は「実費で直すにしても、ほとんど直す必要がないほどの状態だった」と話す。

妻の未来さん(29)も「ハウスクリーニングもいらないと思うくらい、きれいに掃除したのに」と納得がいかない。

憤懣やるかたない二人は、提訴に踏み切った。



鈴木さん夫婦

クッションフロアのへこみまで...

鈴木さんたちは、家具を置いていたへこみまで業者からキズと指摘された。部屋はクッションフロアだ。国のガイドラインでは、床のへこみは自然なもので、家主の負担になる。しかも、クッションフロアでは元にもどるへこみも多くあるはずだ。



業者が指摘したキズ(へこみ)

しかし、業者は「リフォーム費用は借主の負担だ」といって、結局、敷金は一部しか戻ってこなかった。この部屋の今の住人は「リフォームする前に下見したが、へこみとかは気づかなかった」と話す。



クッションフロアのへこみ

「手抜き」リフォームの実態

さらに、素人目では分からなかった実態が明らかになった。



別の業者がチェック

別のリフォーム業者に部屋をチェックしてもらったところ、クロスは一部しか張替られておらず、見積書の数字は、洋室や廊下で10メートル以上も水増しされていた。



未工事のクロスが...

チェックした業者は「壁紙を上手なところで切っているから、素人には分かりにくい。高度なテクニックを使っている」と話す。



水増し請求

二重張り・水増し請求

また床のクッションフロアも...
「以前から張られていたクッションを剥がさず、上から二重張りした手抜き工事。ひどいですね。単価も高いし、メートルも違うし、金額をあげるための見積もり。悪徳です」とチェックした業者は指摘する。



上から二重張りの「手抜き」

良心的な業者とは単価の差も明らかで、工事費全体で4

割近く高いことがわかった。



4割も高い見積もり

管理業者の言い分「ありえない話」

水増しの見積りをしていた問題の業者は、「管理業者の言われたとおりにやっている」と釈明しているが、事実をつきつけると..

「それは現場でのミス。よ指示が行き届いていなかった」と手抜き工事を認めた。



リフォーム業者は...

一方、管理業者は大手商社系の不動産会社で、見積もりどおり工事されていないのはありえない話だ。これまで、そんなクレームもない。これ以上は何も答えられない」と話している。



大阪市の指定を受けた
管理業者 (大阪・中央区)

鈴木さんは「あれだけ正しいと主張しておきながら、リフォーム内容が見積もり書通りでないのは頭にくる。あきらかに、だましてかかるという意図がみえる」と憤る。



鈴木さんはフンマン

敷金に悩む人 支援します

公的なマンションを管理する大手業者でさえ、国のガイドラインを守っていないのが現状。これでは泣き寝入りする借主も多いはず。そこで、借主の裁判をサポートする動きがでている。

司法書士の浦井 裕樹さんは「裁判は、公平なルールに基づいて行われるボクシングみたいなもの。裁判せずに争うのは、ルールのないケンカと同じだから、ムチャクチャやった者が勝つ。そんなケンカよりボクシングの方が安全」と裁判での決着を勧める。



司法書士・浦井 裕樹さん

法廷での戦い 集団訴訟へ

裁判をしたいけど手続きなどがわからず、躊躇してしまう。そんな借主のために支援グループの敷金問題研究会が9月7日、電話相談を受け付け集団訴訟へと準備を進めている。

メンバーのひとり、不動産業者の西岡 儀和さんは「借主が泣き寝入りしないよう頑張らないと、いつまでも業者の横暴はなくなる」と話す。

しかし、法廷で家主や管理業者と対決するには、それなりの準備が必要だ。



敷金問題研究会



不動産業・西岡 儀和さん

敷金返せ！対処法

(1) 証拠を残そう

入居するとき、あらかじめ傷んでいる所があれば写真を撮っておこう。退去するときは必ずビデオや写真を撮る。自然損耗だという動かぬ証拠さえあれば、勝つべきものが勝つ。

契約書や見積もり書のたぐいは、もちろん全部残しておこう。謄本や固定資産税の書類があれば、誰でも裁判できる。



証拠を残そう

(2) 裁判の手続きは簡単

少額訴訟という たった 1回で判決がでる裁判がある。請求額は30万円以下。空欄を埋めるだけで済む訴状の雛型もあり、文章を書くのが苦手な人もOK。

訴訟費用も心配なし。だいたい1万円以内でおさまる。



裁判の手続きは簡単

(3) 司法書士に相談よう

裁判といえば弁護士と考えがちだが、もっと気軽に相談できるのが司法書士。数万円で訴状も書いてくれる。また、法廷での戦いに適切なアドバイスもしてくれる。

司法書士の浦井さんは「アドバイスを与えることで、依頼者本人も問題解決に積極的になれる。基本的には、敷金は返ってくるもの。しかし、ほっといたら一銭も返ってこない」と話す。



司法書士に相談しよう

泣き寝入りするくらいなら裁判で...

提訴した鈴木さんのケースのように、去年、施行された消費者契約法では、借主に不利益をもたらす特約は無効だといえて、法廷はまさに借主有利の風が吹いている。

なにが何でも裁判というわけではないが、研究会では泣き寝入りするくらいなら払いすぎたお金は裁判で取り戻すべきだ」と訴えていて、9月7日には電話相談を設けることにしている。

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

(2002/08/14 O.A)

[>> VOICE TOP](#)

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