



mbs.jp

MBS home > JNN News 1 > Kyoto News >

敷金は返ってきたけれど... ~ 憤懣本舗 敷金トラブル」その後 ~

2002/08/23 放送



憤懣本舗で取り上げてきた賃貸マンションの敷金トラブルで、裁判を起した借り主のもとに敷金の全額が戻ってきた。部屋を退去するときには、敷金だけでなく修繕費も支払えと家主や管理業者から言われていたケースだったが、問題は入居時に渡された“しおり”にあった。

予想外の結果に“喜び”より“戸惑い”

借り主だった岡田 和光さんは「あまりに予想外の結論。裁判が始まらないうちに、あっさり敷金が返って来るなんて...」と喜びより戸惑い気味。



岡田 和光さん

大阪市が補助金をだしている特定優良賃貸住宅。部屋を明け渡した後の今年5月、岡田さんのもとに管理業者から請求書が届いた。リフォーム代が80万円以上かかるので、敷金44万円との差額37万円ちかくを支払え、というものだった。



管理業者から届いた請求書

争いは法廷でのはずだった...

岡田さんは「ふつうに暮らして生じる汚れやキズは自然損耗で借り主の負担ではない」として、請求は不当だと訴えたが、業者や家主に聞き入れてもらえなかった。

それどころか管理業者は「裁判してください。裁判しましょう。うちは請求書出してますから」と、全面的に争う構え。



管理業者が指摘したキズ

岡田さんから相談を受けた大阪市も「当事者間で解決して下さい」というだけで、業者に対しても説明を鵜呑みに

し、そのまま放置した。



大阪市に相談したが...

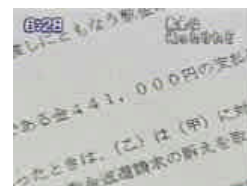
岡田さんは結局、今年 6月に敷金の返還を求めて提訴。争いは法廷でのはずだった...



6月13日 提訴

裁判一週間前 敷金全額戻る

ところが...裁判の日を迎える一週間前、敷金 44万円余りが全額戻ってきた。



管理業者から届いた敷金返還の通知

岡田さんは「お金が返ってきたからといって素直に喜べない。司法の場できちんと結論を得て、それをきっかけに行動に出る借り主が相次げばと思っていたので...」とスッキリしない。



素直に喜べない」

「入居のしおり」 「自然損耗も借り主負担」

今回はそもそも、管理業者の契約の仕方に問題があった。賃貸契約書には「自然損耗は借り主負担させない」としているのに、契約時に「自然損耗も借り主負担」と書かれた「入居のしおり」を渡していた。

この「しおり」を特約として、管理業者は高額な請求をしていたのだ。



「特約」となる「しおり」

大阪市 「特約を否定しない」

大阪市もこの事実を知りながら対策に乗り出そうとしな

い。大阪市住宅助成課の梅村 宏尚課長代理は「特定の業者をとくに指導する考えはない。具体的に何をするか申し上げることはない。国のガイドラインと同様、特約を否定しない」と話す。

このような行政の対応に岡田さんは「大阪市、行政も業者の矛盾点を浮き彫りにして取り組まないと、敷金トラブルは根本的に解決しない」と不満を感じる。



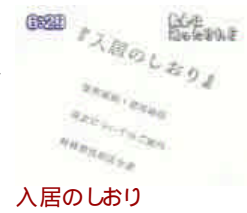
大阪市住宅助成課・梅村 宏尚課長代理

裁判の判例では無効

管理業者はこの件について、あくまで家主の意向だとコメントしている。

この業者は、30ページほどの“入居のしおり”を読んでおいて下さいと借り主に渡して、退去時になるとこれが特約だと主張している。

しかし裁判の判例でも、こうした特約は無効だとされている。



(2002/08/23 O.A)

> > VOICE TOP

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