



mbs.jp

MBS home > JNN News 1 > Kyoto News >

リフォーム代は取り返せる！

2003/06/24 放送

賃貸住宅の敷金をめぐるトラブルが後を絶ちません。その多くが退去時のリフォーム費用をめぐるものなのですが、今回のケースはそもそも借り主が負担する必要のない費用を、管理会社がある手口を使って請求していたというものです。

退去を前に、賃貸マンションの管理業者から「スムーズな退去の仕方」という書類が送られてきました。受け取ったのはYさん夫婦。改装費用の目安を見て驚きました。

MBS	
2年～4年	4年～
30～35万	35万～
35～40万	40万～
40～45万	45万～

兵庫県西宮市の賃貸マンションで荷物を出し終えたYさん夫婦「うちみたいに8年だったらどうなるんだろう。汚れているし...」



住宅金融公庫の融資を受けて建てられたマンションです。礼金や敷引は禁止されています。預けた40万円の敷金は、退去時に戻ってくるはずでしたが...

Yさん「近所にいた人が「退去するとき大変よ。敷金よりオーバーするから」って。あしたの査定が不安なんです」

夫婦が8年間住んだ部屋の中は、傷みや汚れが目立ちます。管理業者が出した「スムーズな退去の仕方」に沿って、クロスや床を張り替えていくと、敷金以上の金額になりそうです。

査定の当日。
立ち会う業者「これ、染みでしょう。こぼした時、ちょっと拭いてくれていたらとれるんですよ、絶対に」
査定を終えた業者はその場で改装費用を算出、金額はトータルで48万円。敷金を8万円も上回っていました。



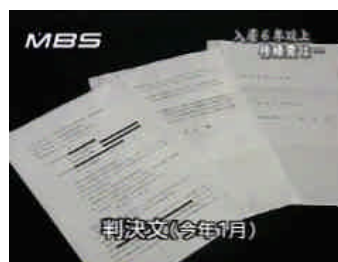
びっくりするYさんは「うちも故意ではない」と抗議。
業者「そんなこと言ってない。言ったらケンカになるでしょ」

ところがこの48万円、実は払わなくてもいいんです。
というのは、国のガイドラインでクロスやカーペットの寿命はおよそ6年。
8年間住んだ夫婦のケースでは、とっくに減価償却を終えたとみなされます。

日本賃貸住宅管理協会関西支部役員 西岡儀和さん「1、2年で張り替えます。ここ汚してる、あそこ汚れてる」と言うなら査定の範囲に入ります。でも、6年越していたら、すでに寿命は終わっているのだから、汚れは関係ない。極端な話、クレヨンで落書きがあっても、借主に負担義務はない。クロスやカーペットの寿命が終わっているんだから」

つまり、初期投資の回収が終わったクロスやカーペットは、どんなに汚れていたとしても借り主が張り替えを負担する必要がないというわけです。
「すでに家賃で回収できている」という考え方です。

今年1月、敷金返還裁判で家主側が全面敗訴した判決がでています。
このケースでは5年住んだ借主のもとに、敷金のほぼ全額が戻ってきました。



実はこの物件を管理していたのが、Yさん夫婦と同じ業者でした。
裁判で請求が不当だったことを認識しながら、同じ方法で多額の修繕費を取ろうとしていたのです。

電話取材をしましたが...。
管理業者「何も話すことはありません」
記者「適正に運用されているということですか」
管理業者は「話すことはありません。取材をお断りします。それでいいんじゃないですか」

東大阪市の親会社の本社を訪ねても、「一切お会い出来ません」

と、全ての取材を拒否されました。

住宅金融公庫大阪支店貸貸融資課 志村課長 「公庫としては契約上、オーナーさんの方に違反をしてはいけないと言えるんですけど...まあ、オーナーさんから管理業者に注意を促していただく、という形になってしまう」

ところで、Yさんの場合。

その後、業者から「いくらまでなら出せますか」と聞かれ、結局、請求金額は15万円に下がりました。

Yさん 「こちらが言えば通る。言わなかったら言いなり。管理されている立場の人なのに、と腹が立ちます。いい加減だと思います」

取材班より

借主が無知につけこまれて不当に部屋の修繕費を支払わされてしまった場合、5年以内なら、あとからでも返還を求める裁判を起こすことができます。

借主を支援する弁護士や司法書士への相談は...

敷金問題研究会」FAX06-6633-0494まで。

(2003/06/24 O.A)

> > VOICE TOP

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