

転ばぬ先のかわら版 vol.10 平成24年冬号

発行：千葉司法書士会 法教育推進委員会

前号（平成24年秋号）に引き続きアパート・ワンルームマンションなどの「建物賃貸借契約」についてのお話です。今回は、部屋を借りている間（入居中）や引っ越しなどにより部屋を引き払う場合（退室時）の注意事項です。

入居中に気をつけること

前号で、賃貸借契約を結ぶ場合に不動産仲介業者（宅地建物取引業者）から重要事項の説明を受けることの大切さと、東京都の賃貸借住宅トラブルガイドラインの説明をしました。

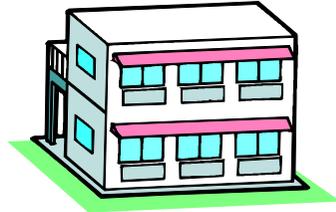
その中で、入居中に通常の生活で出来たキズや変色などは貸主負担が原則と書きましたが、具体的にどのようなキズや汚れが借主の負担になるのかをご紹介します。

喫煙により、通常のクリーニングでは落ちないクロス（壁紙・天井）などのヤニ、飲み物をこぼし、その後の手入れ不足により落ちなくなったカーペットのシミ・カビ、またキャスター付のイスによってできたフローリングのキズ・へこみは借主の負担で修繕しなければなりません。

ガスコンロや換気扇の油污れも借主の負担できれいにしなければなりませんので、掃除はこまめにしましょう。

また、ペット（犬・猫など）を部屋の中で飼うことが許される契約（特約）の場合でも、飼い方には注意が必要です。部屋の中でペットに自由に排便（トイレ）をさせていて、壁のクロスやフローリングなどに汚れや臭いについて容易にクリーニングできない場合は、通常の費用とは別に特別料金を請求される場合もありますので注意が必要です。

次に、借主が守るべき主な法的義務を整理します。これらの義務を守らないと賃貸借契約を解除され退室を迫られる場合もあります。契約（約束）だから当たり前のことですが、気をつけましょう。



- ・賃料（家賃）は契約により定められた時期までにきちんと支払わなければなりません。
- ・契約（特約）によって定められた賃貸家屋の使用方法を守らなければなりません。
- ・無断で友人などに又貸し（無断転貸）をしたり、契約で定められている人以外と同居したりしてはいけません。

退去（引っ越し）時に気をつけること

貸主に部屋を明け渡す前（退去時）に、きれいに掃除をしてから部屋のキズや落ちない汚れなどをチェックしておきましょう。前号でお話した「入居時の物件状況を確認した書面」と「退去時の物件状況」をよく比較するとともに、各部屋や住宅設備品などを写真に撮っておくといいでしょう。

また、必ず、借主・貸主（不動産仲介業者）が立ち会いの上、「入居時の物件状況を確認した書面」と「退去時の物件状況」をチェックしましょう。貸主（不動産仲介業者）の立ち会いのないままに鍵だけ返して部屋を明け渡すと、後になって本来責任を負わなくてもいい部分まで原状回復の費用を請求される（敷金から差し引かれたり、敷金以上の額を請求されたりする）ことになりかねないからです。

◆消費者教育高校生講座◆

千葉司法書士会では、毎年県下の高校に講師を派遣し、標記講座を実施しております。

司法書士としての実務経験を生かして、契約の基礎や、悪質商法への対処法、多重債務問題等について講義をし、これから社会に出る生徒の皆さんに法的なものの考え方を学んで頂くことを目的としております。



活動実績

平成18年度：6校で開催	平成21年度：18校で開催
平成19年度：5校で開催	平成22年度：17校で開催
平成20年度：5校で開催	平成23年度：20校で開催

お問い合わせ先：千葉司法書士会事務局 043-246-2666