

くらしの情報が かわさき

KAWASAKI CITY



令和3年
冬号

- 特集記事
賃貸借契約の原状回復を
めぐるトラブル ……P1・2
- いまどき相談事例 ……P3
- 第3期消費生活サポーター
養成講座お知らせ 他 ……P4

いまどき
相談事例

通販サイトで格安の掃除機を注文したら、模倣サイトだった！
ネットで見つけた「格安」を謳う不用品回収業者に不用品回収を依頼したら、後から高額請求された！

発行 川崎市消費者行政センター

賃貸借契約の原状回復 をめぐるトラブル

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 調査研究部 調査役 室岡 彰

退去時の原状回復トラブル防止のため、国土交通省は、原状回復の費用負担のあり方等についての一般的な基準として「**原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）**」（以下、「**ガイドライン**」）と記載。）を作成しています。以下では**ガイドライン**の記載ページを示しながら、説明していきます。

※ガイドラインは法律ではありませんが、近時の裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、作成されたものです。



貸主からの請求例



貸主（管理会社）側からの以下のような請求を、借主は負担する必要があるでしょうか。

- 清掃して退去したのに、室内クリーニング代を請求された。
- 喫煙してクロスを汚したとして、クロス張替え代全額を請求された。



借主が負担すべき費用



① 原状回復の費用負担は、借主と貸主の話し合いによって決めることとなります。

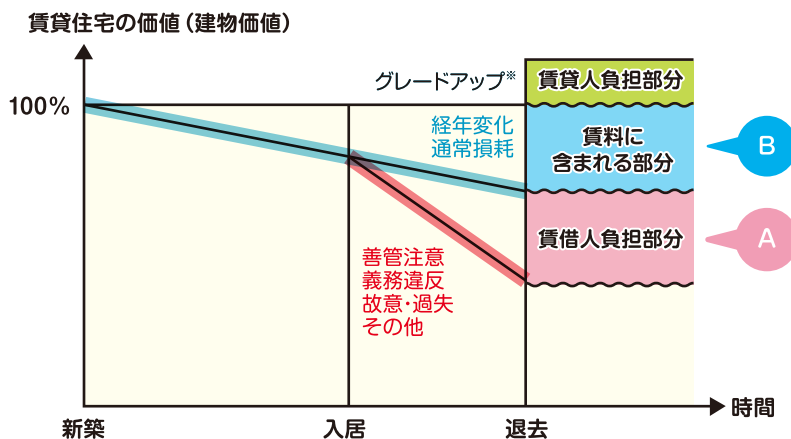
貸主側からの支払い請求は、貸主側の主張ではあっても、借主が支払うべき請求とは限りません。なお、話し合いで決まらない場合、少額訴訟等の裁判により、確定することとなります。



② ガイドライン(8~9ページ)では、原状回復を次のように定義しています。

原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の

- ① 故意・過失
- ② 善管注意義務違反
- ③ その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること



※グレードアップ:退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等

つまり、原状回復として、借主が負担する部分は、原則、上図の①部分と定義しています。

③ 契約書に、通常損耗等(上図②部分)の費用を借主が負担するという記載がある場合、原則、借主が負担することとなります。ただし、借主負担とする場合には、一定の要件が必要となります。(ガイドライン7ページ)なお、記載がない場合は、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化は借主負担ではないと規定した民法第621条が適用されます。

貸主請求に対する返答例

① 清掃して退去したのに、室内クリーニング代を請求された。

原則、貸主負担となります。ただし、賃貸借契約書に、借主が室内クリーニング代を支払うとの記載があれば、借主負担となります。なお、支払うとの記載があっても内容が曖昧であるとして、借主負担が認められなかった事例(最高裁 平17・12・16)や消費者契約法で無効となる可能性もありますので、確認しましょう。

② 喫煙してクロスを汚したとして、クロス張替え代全額を請求された。

原状回復は、借主が故意・過失等で価値を減少させた部分(上図①部分)の修繕費用を負担することですので、喫煙したとしても、クロスやクッションフロア等の減価償却資産については、年数経過による価値減少分(上図②部分)は、原則、貸主負担となります。

また、部屋の1面のクロスを破った場合などの負担面積は、その面のみが借主負担となります。(ガイドライン22~23ページ)

なお、障子紙のような消耗品では、年数経過による価値減少分は考慮しません。

※どちらの負担か判断しにくい場合、ガイドライン25ページの賃貸人・賃借人の修繕分担表が参考となります。

参考文献並びに相談窓口

詳細や実際のトラブル対応を確認したい場合、以下の書籍、窓口があります。

参考文献 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)
住宅賃貸借(借家)契約の手引(令和2年度版)(22~26ページ)
※不動産適正取引推進機構のホームページをご参照ください。

相談窓口 川崎市消費者行政センター TEL 044-200-3030
不動産適正取引推進機構 TEL 0570-021-030





いまだき
相談事例 1

通販サイトで格安の掃除機を注文したら、 模倣サイトだった!

相談事例

ネット広告に表示されていた家電の通販サイトで、掃除機が格安で販売されていたので注文し、クレジットカード決済した。その後、英文の注文確認メールが届き、不審に思った。10日ほどして、外国から注文した覚えのないサングラスが届いた。家電通販サイトの事業者にお問い合わせすると、私の注文は受けていないと言われた。

アドバイス

- コロナ禍で、ネット通販を利用する人が増えていますが、「代金を振り込んだのに商品が届かない」、「注文した商品と違う商品が届いた」など通販サイトのトラブルの相談も急増しています。
- 最近事例のように、正規サイトの一部をコピーした模倣サイトなど、正規サイトの所在地や電話番号が記載されているケースもあり、手口が巧妙化しています。所在地や電話番号等が記載されていないサイトを利用しないことはもちろん、記載されていても事前に問い合わせ、本当に正規サイトなのかを確認する等、注意が必要です。
- 販売価格が大幅に割引されていたり、URLの表記がおかしかったり、振込先が個人名義の口座であるような通販サイトは利用しないようにしましょう。
- クレジットカード決済した場合は、クレジットカード会社にも相談しましょう。相談するにあたり、購入した通販サイトの商品ページや注文確認メールなどを保存しておきましょう。
- 「商品が届かない」、「注文した商品と違う商品が届いた」などネット通販のトラブルで困った場合には、川崎市消費者行政センターにご相談ください。



いまだき
相談事例 2

ネットで見つけた「格安」を謳う不用品回収業者に 不用品回収を依頼したら、後から高額請求された!

相談事例

来月の引越しに向け、大型の荷物を処分するため、ネットで検索し「格安」を謳う事業者を見つけたので、メールで問い合わせた。「2トントラック詰め放題で5万円」と言われたので依頼した。先日、事業者が来訪し作業したが、「マンションの5階なので割増料金がかかる。また2人分の人件費も必要」と突然言われ、30万円を請求された。高額と思ったが、断り切れず了承し、支払った。

アドバイス

- 廃棄物処理法では、家庭から排出される不用品を民間事業者が有料で回収する場合、一般廃棄物処理業の許可が必要です。
- 無許可の悪質な事業者へ回収を依頼すると、事例のように後から高額料金を請求されたり、回収した物を不法投棄されるトラブルに遭う可能性があります。
- 川崎市では、これまで市の一般廃棄物収集運搬業許可業者に家庭から出る一般廃棄物の収集・運搬の許可を出していませんでしたが、令和2年7月1日から「一時多量ごみ制度」を開始し、市の許可を得た事業者（一時多量ごみ許可業者）を利用して市民が有料で回収を依頼することができるようになりました。
- ただし、一時多量ごみ許可業者を利用する場合も見積もり等を事前に取り、比較検討することが大切です。利用する場合は、まず生活環境事業所に相談してください。
- 家電4品目（エアコン、テレビ、冷蔵庫・冷凍庫、洗濯機・衣類乾燥機）については、家電リサイクル法により、過去に購入または新たに購入した電気店が引き取り、家電メーカーがリサイクルを行います。消費者は、リサイクル料金と回収・運搬料金を負担する必要があります。
- 今後は、川崎市のごみ収集（普通ごみ、資源物、小物金属、粗大ごみ）、一時多量ごみ制度などを上手に利用して、市が許可していない不用品回収業者を利用しないようにしましょう。
- 「格安で回収」、「即日対応」などを謳う不用品回収業者には注意しましょう。不用品回収でお困りのときには、トラブルになる前に、川崎市消費者行政センターにご相談ください。

第3期

消費生活サポーター

受講者募集

参加無料

地域の消費者トラブル、
気づいてつなごう



養成講座

川崎市消費者センターでは、平成29年度より消費生活サポーター制度を開始しました。消費者トラブルの未然防止には地域全体が互いに見守り、助け合うことが不可欠です。消費生活サポーターはそのために必要な地域と消費者行政センターの橋渡し役です。本講座は消費生活の知識を二日間で学べる内容となっており、サポーター登録は講座終了後にご希望の方にはさせていただきますので、お気軽にご参加ください。

対象者 市内在住・在勤・在学の18歳以上(令和3年3月末現在)の方
(サポーターに登録していただくためには、全2回の講座を受講していただくことが必要です)

お申込みサイトに繋がります。

申込要項

申込方法 電話またはWEBで、氏名・住所・連絡先等をお知らせください。
TEL: 044-245-5885
URL: https://www.tokyo-np.co.jp/ad/kawasaki_mimamori/



申込締切 2/1(月)まで **定員** 70名(お申込先着順) **費用** 無料

1回目 2月11日(木・祝) 13:00~17:00
産業振興会館 9階 第3研修室

2回目 2月20日(土) 13:00~17:00
産業振興会館 9階 第3研修室

講座に関するお問い合わせ ▶ 川崎市消費者行政センター ☎ 044-200-3864
申込み方法に関するお問い合わせ ▶ 「見守り力」事務局(東京新聞TODAY内) ☎ 044-245-5885

消費者行政センターではさまざまなポスターやリーフレットを作成しております!

高齢者が被害に遭いやすい消費者トラブルについて分かりやすく掲載している猫耳型のリーフレット。



契約における基礎知識からトラブルの多い相談事例、その他消費生活に関する内容を掲載している「消費生活安心ガイド」



関東甲信越地区の自治体で、被害を未然に防ぐための共同キャンペーンを実施し、作成した悪質商法への注意喚起を促すポスター、リーフレット。

他にもたくさんのリーフレットやグッズを作成しております! ホームページに詳細を掲載しておりますので、ぜひご確認ください。

くらしの情報かわさき

令和3年冬号 2021年(令和3年)1月25日発行

〒210-0007 川崎市川崎区駅前本町11-2 川崎フロンティアビル10階 ●キャラクターデザイン…タナカタケン
電話 044(200)3864 FAX 044(244)6099 ●発行…川崎市経済労働局 産業政策部 消費者行政センター
消費生活に関する情報は、消費者行政センターホームページでも提供しています。



ホームページ

川崎市消費者行政センター

検索