

はてニャーの広場 ～『敷金』って、ニャーに?～



暖かくなってそろそろ引越しシーズンだにゃ～、はてニャーも春から一人暮らしを始めるにゃ～
その前に・・・家を借りるには色々お金がかかるみたいだ…どうしよう？

おいおい、はてニャーそんな事では一人暮らしなんてできないぞ！



あっ、ニャー次郎兄ちゃん！



確かに家を借りるときに色々とお金がいりようだ！まず不動産屋さんにある物件の広告には、家賃のほか主に敷金、礼金などが書いてあるよ。その違いを解説するニャー



『敷金』とは、家を借りた人が入居時に前もって大家さんに預けておくお金です。そして退去時に滞納した家賃や借主の責任によって生じたキズ等の修繕費にあてられ、差額があれば戻ってきます。



『礼金』とは、読んで字のごとく大家さんに払うお礼とされているので原則戻ってきません。

そういう事だったのか！
ありがとうニャー次郎兄ちゃん！！



まてまて！家を借りるのはいいが、この引越しシーズン退去時の『原状回復義務』についても学んだほうがいいぞう！





『原状回復義務』とは、家を借りた人が、故意・過失や通常の使用方法に反して、汚したりキズをつけてしまった場合などにその汚れやキズを修繕する義務のことです。

※原状回復と言っても家を借りる契約をした時点の状態にまで回復させるという意味ではありません。

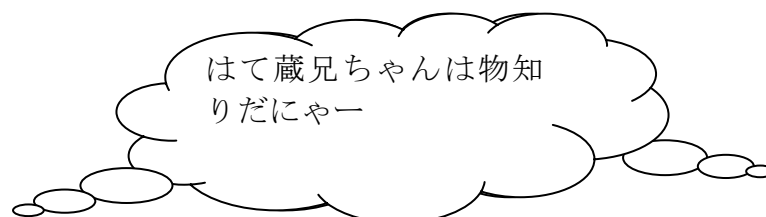
東京都には『東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例』（東京ルール）があります。

この条例のポイントとしては以下の点の説明を宅地建物取引業者に義務づけています。

- ① 退去時の通常損耗等の復旧は、貸主が行なうことが基本であること
 - ・経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、貸主の費用負担
例：壁に貼ったポスターや絵画の跡、日照などの自然現象によるクロスの変色
テレビ・冷蔵庫等の背面の電気ヤケ
 - ・借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など借主の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、借主は、その復旧費用を負担する。
例：飼育ペットによる柱等のキズ、引越作業で生じたひっかきキズ
エアコンなどから水漏れし、その後放置したために生じた壁・床の腐食
- ② 入居期間中の必要な修繕は、貸主が行なうことが基本であること
 - ・住宅の使用及び収益に必要な修繕については、貸主の費用負担
例：エアコン（貸主所有）・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合
 - ・入居期間中、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など借主の責めに帰すべき事由により修繕の必要が生じた場合は、借主は、その費用を負担する。
例：子供が遊んでいて誤って割った窓ガラス、お風呂の空焚きによる故障
- ③ 賃貸借契約の中で、借主の負担とされている具体的な事項
 - 例：入居中の小規模な修繕⇒電球、蛍光灯、給水、排水栓の取替え等
 - ・判例等による借主に特別な負担を課す特約が有効と認められるための要件
 - (1) 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないことなど客観的・合理的理由が存在すること
 - (2) 借主が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
 - (3) 借主が特約による義務負担の意思表示をしていること
- ④ 修繕及び維持管理等に関する連絡先

※宅地建物取引業者が説明義務等に違反した場合、知事は指導、勧告、公表を行なうことができます。

(参考：東京都『賃貸住宅トラブル防止ガイドライン』)





感心するのはまだ早い！本来なら返還されるべき敷金がありそうなのに話し合いをしても返してくれなかったらどうすればよいのか考えてみるぞう。

まず『内容証明郵便』というのを送ると聞いたことがあるよ。
はて蔵兄ちゃん書き方を教えてにゃー



よし！早速サンプルを作ってみましたぞう。

敷金返還請求書

平成21年4月1日

住所

被通知人 ○○○○ 殿

住所

通知人 ○○○○

前略

通知人は、貴殿より平成○年○月○日付建物賃貸借契約（以下、「本件契約」と言います）に基づき後記建物を賃借しておりましたが、平成20年11月30日をもって本件契約を解約し、本件契約の定めどおり平成21年1月31日貴殿の確認のもと後記建物を明け渡しました。

さらに通知人は、滞納家賃もなく、また建物の使用についても通常の範囲内でありましたので、通知人の責めに帰すべき事由による修繕の必要もないと考えております。

貴殿との本件契約によれば本件契約終了による明け渡し完了後3週間以内に敷金を返還するとされていますが、現在も敷金の返還がなされておりません。

よって本件契約に関する敷金30万円を本書到達後7日以内に後記口座宛振込んでお支払いください。

万一、上記期間内にお支払い頂けないときには、やむをえず、敷金返還請求訴訟を裁判所へ提起しますので、念のため申し添えます。 草々

記

新宿区○○町○丁目○○番地○

家屋番号 ○○番○ 共同住宅

木造瓦葺2階建 1階 60㎡ 2階 60㎡

この建物の内1階2号室

○○銀行 ○○支店 普通預金 2222222

口座名義 ○○○○

※なお、上記例文は内容証明の字数制限等を考慮していませんので、実際に作成するときにはご注意ください。



いやあーさすが、はて蔵兄ちゃん
だ！勉強になったニャー、この
他にも賃貸住宅に関する様々な
トラブルがあったら、
syouhi_taisaku@yahoo.co.jp
に相談してみるニャー



そして次回は具体的に内容証明郵便について解説してみるぞう。