

# 消費者トラブル事例

## 【賃貸マンション】

令和4年3月

<目次>

01：賃貸マンションの給湯器の交換

02：賃貸マンション退去時の高額な修繕費

| 分類     | 賃貸マンション  | 販売方法 | 店舗販売等 |
|--------|--|------|-------|
| タイトル   | 賃貸マンションの給湯器の交換   |      |       |
| 相談内容   | <p>約5年住んでいる賃貸マンションの給湯器が故障した。管理会社に連絡した。後日、給湯器を新しくする必要があるが、費用は私が負担するように言われた。契約書を確認すると「風呂釜とガスの修理は借主負担」と書かれていた。私は通常使用しかしていないので費用を負担することに納得できない。貸主に費用を負担して欲しい。マンションは築18年で家賃7万円だ。</p> <p>(50代 女性 給与生活者)</p>  |      |       |
| 処理結果概要 | <p>借主は原則として貸主に給湯器の交換を要求できます。賃貸物に修繕が必要となった場合、借主に故意・過失がない時は、貸主に修繕義務があります。</p> <p>「風呂釜とガスの修理は借主負担」という特約について、裁判例によると、消耗品の交換等、費用が少額で済むような「軽微な修繕」については貸主の修繕義務は免除されるが、建物の主要構造部分に関わる修繕等の「大修繕」については、修繕特約は無効であると解されています。給湯器の交換費用が多額になる場合は「大修繕」にあたる可能性があり、貸主に修繕義務があると考えられます。</p> <p>以上を説明し、貸主側と費用負担について交渉するよう助言しました。専門的な相談先として、一般財団法人不動産適正取引推進機構と公益財団法人日本賃貸住宅管理協会を案内しました。</p> |      |       |

[＜目次へ戻る＞](#)

| 分類     | 賃貸マンション  | 販売方法 | 店舗販売等 |
|--------|--|------|-------|
| タイトル   | 賃貸マンション退去時の高額な修繕費  |      |       |
| 相談内容   | <p>8年ほど住んだ賃貸マンションを退去した。退去時の立ち合いは、大家と修理業者と夫の3人で行った。夫は言われるままに、「原状回復に修理することに同意します。」という書類にサインしてしまった。</p> <p>補修費用明細書が届いたが、フローリング、壁クロスの全面張替、畳、襖、障子の全面交換、クリーニング代等、合計48万円と高額で納得できない。</p> <p>1才の子どもが傷つけた障子と浴室のガラスは自分たちの責任だが、それ以外の敷金は返してほしい。築何年かは、わからない。入居時に壁や畳が新しかったかどうかは、覚えていない。家賃は10万円で、30万円の敷金を支払っている。(30代 女性 家事従事者)</p>   |      |       |
| 処理結果概要 | <p>原状回復とは、入居時の状態に戻すことではありません。</p> <p>国土交通省のガイドラインでは、原状回復とは「入居者の故意・過失、善管注意義務違反などによる損耗・毀損を復旧すること」と定義し、経年変化及び通常使用による損耗等は、貸主が負担すべきとしています。</p> <p>以上を説明し、契約書を確認した上で、言い分と自分なりの精算金額を書面で通知して交渉するよう助言しました。</p> <p>なお、「自然損耗についても賃借人の負担とする」などの特約がある場合でも、特約の内容について賃貸人が賃借人に対し十分な説明をしていない場合は、そもそも特約はないものと判断されたり、特約の成立は認められても、消費者契約法10条により特約が無効となった判例もあることを伝えました。話し合いがつかない場合の解決手段として、少額訴訟制度を紹介しました。</p> |      |       |

[＜目次へ戻る＞](#)