

賃貸マンションやアパートを退去する際に、借主が貸主から敷金を返してもらえないというトラブルが後を絶ちません。

【相談事例】

賃貸マンションを退去した。契約時に預けた敷金の返還を貸主に求めたところ、ハウスクリーニングや、壁紙を張り替えるためのリフォーム代を敷金から差し引かれ、敷金がほとんど戻らない。

●敷金とは

敷金は、家賃の不払いや、室内を汚したり、傷つけた場合の修理費用に備えるものです。賃貸アパートやマンションの契約時に貸主に預け入れることが多く、借主に家賃の滞納や不注意による破損などが無い限り、賃借物件を貸主に明け渡した後に返還されます。

●原状回復義務の意味

借主は貸主に部屋を退去する際、借りたときの状態に戻して部屋を返す必要があります。入居後に設置したエアコンや棚など造作物を取り除き、損傷を元に戻すという意味で、これを原状回復義務といいます。

時間の経過による畳や壁の退色、家具の設置による変色や凹みなど、普通の生活をして生じた損耗は、家賃に含まれているのでリフォームをして部屋を返す必要はありません。

事例の場合は、契約書を確認し、退去時にハウスクリーニングやリフォームをする特約がなければその費用を敷金から差し引く根拠がなく、貸主は敷金を返さなければなりません。

●特約が付いていたら負担する義務があるか

賃貸住宅の契約条項は当事者が自由に決められることから、借主がリフォーム代を負担する特約を付けることもあります。特約は合理性があり、借主が理解し合意している場合は有効ですが、合意がなく消費者に一方的に不利な特約は、裁判で民法や消費者契約法に基づき無効と判断されています。

●トラブルを防ぐための制度

宅地建物取引業法では、不動産仲介業者等には重要事項を説明することが義務付けられており、その中で敷金の精算方法を説明する必要があります。

●トラブルを防ぐ方法

契約する前に、重要事項説明書や契約書に不利な条項や特約があるかどうかを確認しましょう。紛争になった場合は、貸主と話し合いで解決するのが基本です。話し合いで解決しない場合は、民事調停や少額訴訟手続きを利用する方法もあります。

(国民生活センター発行「VTR」の豆知識「よっ」)

熊本県消費生活センター ☎354-4835 役場住民生活課住民係 ☎286-3111 内線111・112
消費者地域相談員 遠山美智子 ☎286-4125・大塚慶子 ☎286-4792・吉村静代 ☎286-5914・冨田セツコ ☎286-6525

特別支援教室の充実に向けて！

町では、特別支援教育を一層充実するため、町教育委員会、幼稚園、保育所、小中学校等の関係機関との連携の下、発達障がいを含む障がいをもっておられる子どもさんに対する適切な教育支援のための支援体制を整備するとともに、特別支援教育に対する理解啓発を図っています。

これに伴い、12月25日、町総合体育館会議室で「特別支援教育研修会」を行いました。研修会は、昭和50年ごろから児童・思春期の精神科医療を行ってきた、医療法人ましき会益城病院より児童精神科医弟子丸元紀先生をお招きし、医師の立場から「発達障害について - 理解と対応 -」の話をしていただきました。町内幼稚園・保育所・小中学校の教育機関より147人の参加があり、参加者から「思い当たることが多く今後の対応にすぐに役立てたい」「様々な状況にある子どもたちへの支援を考えていきたい」「わかりやすい研修で保護者にも参加する機会を」などの感想が寄せられました。

今後、関係機関との連携をとりながら、理解啓発を進めていきたいと考えております。

- 特別支援教育とは -

障害のある幼児児童生徒の自立や社会参加に向けた主体的な取組みを支援するという視点に立ち、幼

児児童生徒一人一人の教育的ニーズを把握し、その持てる力を高め、生活や学習上の困難を改善または克服するため、適切な指導および必要な支援を行うものである。また、特別支援教育は、これまでの特殊教育の対象の障害だけでなく、知的な遅れのない発達障害を含めて、特別な支援を必要とする幼児児童生徒が在籍する全ての学校において実施されるものである。さらに特別支援教育は、障害のある幼児児童生徒への教育にとどまらず、障害の有無やその他の個々の違いを認識しつつ様々な人々が生き生きと活躍できる共生社会の形成の基礎となるものであり、我が国の現在および将来の社会にとって重要な意味を持っている。

(文部科学省初等中等教育局 抜粋)



12月25日に行われた研修会の様子

問い合わせ先 役場学校教育課 ☎286-3111 内線311・312