

ADRの現場から

88 話し合いでトラブルを解決

ADR(裁判外紛争解決手続)は裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟なもったトラブル解決が可能になるが、これは消費者のみならず、不動産・建築事業者にとっても有益な制度である。今回は、法務大臣認証機関である(一社)日本不動産仲裁機構が取り扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「敷金診断士」資格制度を運営する特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から、敷金・原状回復に関するトラブルについて解説してもらおう。



大谷昭二理事長

18年7月に健康増進法の一部を改正する法律が成立し、20年4月1日から全面施行されます。この法律により、望まない受動喫煙を防止するための取り組みは、マナーからルールへと変わります。このよ

うな社会の変化もあり、今や喫煙者は多数派ではなく少数派へと変わってきています。原因とするヤニ汚れの壁紙・クロス張り替え費用については、退去時精算でトラブルが多く発生するケースとして挙げることができま

す。最近では、「タバコを吸うことの何が悪い」というような主張をする人はあまりいません。「タバコを吸ったのだから、黄ばみ、においのついた壁紙・クロスの張替え費用を自分が負担しなければならぬのは当たり前」と考える

人が多くなっている。仮に3年間住んだ場合は、張り替え費用の半額を借主が負担するケースが多くなっています。一方、契約書には「室内でタバコを吸った場合は、壁紙・クロスの張り替え費用を借主が負担する」と定めている場合がありま

す。では、入居1日目からタバコを吸い、6年間吸い続けた場合の借主の負担金額はどうなるのでしょうか。トラブルになってしまつた場合は「居住した年数に関わらず、タバコを吸った場合は壁紙・クロスの張り替え費用を

敷金診断士 ⑥

借主が全額負担しなければならない、つまり、仮に6年間住んだとしても全額負担しなければならぬ」と貸主側が主張するケースです。このような場合は、借主が「どのみち6年間住んでいたのだから、張り替え費用は負担しな

くてもよいのではないか、タバコを吸っても吸わなくても関係がない」とどうして

も考えてしまつたのです。敷金・原状回復に関するトラブル解決の指針となっている国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、「経過年数を超えた物件であっても借主はなお善管注意義務を負い、貸室に損耗を与えた場合は、例えばクロスを張り替える費用(工事費や人件費)などにつき、借主負担となる場合がある」としています。つまり、6年間経過しても、タバコによつてクロスや壁紙に黄ばみやにおいが発生した場合(借主の善管注意義務違反の場合)は張り替えに関する費用を負担しなければならぬときがある、としているのです。

喫煙と壁紙・クロスの原状回復費用

しかし、ここでは「借主が壁紙・クロス張り替えに関する費用の全額を負担しなければ

ばならない」とは決して言うていません。やはり、どうしても借主の費用負担についてはケースバイケース、貸主側の考え次第という要素が強くなってきます。「明確な基準がない」ということ。これは、トラブルを引き起す大きな要因となつてしまつたのです。

●「敷金診断士」資格実施団体 日本住宅性能検査協会 電話03(5847)8235