

くらしの法律救急箱



第58回 引越しにまつわるギモン

Q1

契約期間2年のマンションの賃貸借契約を2年未満で解約する場合、違約金はかかりますか。

A1

借主の都合で解約する場合、いつまでに解約の申入れが必要なのか、賃貸借契約書の記載を確認しましょう。住居用の賃貸物件では「1か月前までに解約予告が必要」とされていることが多いようです（事業用であれば「3〜6か月前」が一般的です）。この解約予告期間を過ぎてしまうと、次の1か月分の家賃を支払うことになりかねません。

また、半年未満など極めて短期間で解約する場合には「違約金」が発生することがあります。家主は新しい入居者のために室内を整えたりするのに費用を投じます。短期間で退去されてしまうと、その費用相当額すら回収できないおそれがあります。最近では、礼金や敷金が不要の物件もあり、そのような物件の契約には、短期解約時の違約金の定めが盛り込まれていることが多いようです。居住用物件の賃貸借契約に関する裁判例に照らすと、違約金の支払義務が契約書に明記され、契約時に説明があったならば、賃料の1か月分程度であれば違約金の支払義務を含む契約も有効で

あろうと考えられます。

契約時に特約の説明を受ける場合は、内容を十分理解した上で契約を締結するように、心掛けたいですね。

Q2

敷金の中から原状回復費用を差し引くと言われましたが、納得できません。

A2

建物の賃貸借契約が終了すれば、借主は物件を原状に回復して明け渡さなければなりません。どこまでが原状回復義務の範囲に含まれるのか、また、その金額についてトラブルになることが少なくありませんでした。裁判例によれば、原状回復とは、建物の通常損耗分を元の状態に回復することではなく、借主の故意・過失等によって劣化した部分を回復することを意味するとされています。賃貸物件の価値は時間の経過により減少するもので、借主が定められた使用方法に従い、社会通念上、通常の使用をしていけば、契約終了時に建物の価値が減少していたとしても、そのまま返還すればよいという考え方です。

これに対して、用法違反や、手入りを怠ったり、不注意によって発生したものは、通常の使用によるものとはいえませんので、原則として、借主の負担で回復



弁護士 小島幸保 (こじま・さちほ)

2000年、弁護士登録（大阪弁護士会）。
2006年、小島法律事務所開設。

しなければなりません。例えば、たばこのヤニによるクロスの変色、ペットによる柱のキズ・臭い、飲みこぼし等によるカーペットのシミ、日常の清掃を怠ったために付着した台所の油、結露を放置して拡大したカビなどの手入れ不足が挙げられます。

原状回復の範囲や金額の考え方は、国土交通省から「原状回復ガイドライン」として公表されています。原状回復費用について納得できない場合は、ガイドラインなども参考に、家主側と協議してみてください。

Q3

引越しを中止したとき、引越業者にキャンセル料を払わなければならないでしょうか。

A3

ほとんどの運送業者は、国土交通省が定める標準引越運送約款を用いています。この中では、引越しのキャンセル料金は、引越し日の前々日までは無料、前日は見積書に記載された運賃の10%以内、当日は20%以内とされています。なお、この条項は2018年6月に改定される予定です。インターネット申込みが普及した影響もあり、直前のキャンセルが増えている中、人件費が高騰していることを踏まえて、引越しの前日は運賃及び料金の30%以内、当日は50%以内とされ、

これまで無料とされていた引越し日の前々日の解約についても20%以内ならばキャンセル料を請求できることとなります。

Q4

引越しの際に荷物が破損しました。どのような補償を受けられるのでしょうか。

A4

破損の場合は、まずは修理が可能であれば修理を、修理不可のものであれば時価相当額の弁償などが行われます。なお、標準引越運送約款では、貴重品や壊れやすいもの、変質又は腐敗しやすいものなど、運送上の特段の注意を要する荷物であるのに、それを申告せず、引越業者が過失なくその存在を知らなかった場合は、引越業者が運送上の特段の注意を払わなかったことにより荷物が滅失したとしても、免責されることとなりますので注意が必要です。

引越し後、箱を開けないまま放置することもありますが、約款上、荷物の滅失・毀損を引越業者に通知しないで荷物引渡日から3か月が経過すると、引越業者の責任は消滅するとの定めもあります。引越し後は、速やかに中身の確認を行っておきたいですね。