週刊住宅
2018年（平成30年）6月11日号
NO. 2816　（毎週月曜日発行）

CFネッツ流
新・大家実践塾

20

『敷金返還請求の小額訴訟』続編

理不尽な要求は断固たる態度
双方の認識、書面で取り交わす

（前回の続き）

当社主張は以下の通り。

『被告（当社）は本契約締結前に、原告に対し「本物件を現況有姿の侭で契約すれば、退室時現況で戻してもらい、敷金を全額お戻しする」方法か「畳・襖を替え、ハウスクリーニング業者を入れた場合、原告が退室時には同様の修繕を施して戻してもらう」方法の選択を求めた。結果、原告本人が後者を選択したため、早急に内装して今回の清算基準を定めた経緯がある。

原告は、本契約締結時からの悪意により、今回の敷金返還請求を念頭に置いて最初から契約書を順守するつもりもなしに契約した。原告の行為は、道義的にも決して許されない行為である。まして原告は、法学部に通う学生であり、一般の人間よりも法的な知識も豊富であると考えられる。それを悪用し自身の利益を得ようとするような考えを持った学生が今後、法曹界に進出すると思うと、将来の法曹界に不安を抱かざるを得ない』と。

当時は、敷金トラブルに関しマスコミの煽りもあったことを念頭に入れ、契約書とは別に解約清算基準を設けた書面を借り主との間で取り交わしてあった。

裁判所もこの点を取り上げ、その場で原告・被告双方へ契約時点での状況確認を行い、判決は2週間後ということで閉廷した。

2週間後、届いた判決は以下の通りである。

『契約締結当事者は契約文言に従って、その責を負うのが原則である。（そうでなければ、今日の契約取引社会は混乱してしまう）本件特約を記した本契約清算基準は、具体的かつ明確であり、本件特約に基づく修復費用相当分の敷金の返還を求める原告の請求は、理由がない。よって原告の請求は棄却する』

完全勝訴だ。当社は、敷金の精算に措いても不当請求をするつもりはない。家主からも理解を得ている。しかし、一部の悪質な家主による不当な敷金の取り扱いが社会問題を大きくしている事実もあった。

借り主側も、前入居者がきれいに使用していたとしても、畳・襖・ハウスクリーニングなどをしていないと借りてくれない。

今回の勝因は、入居前に、貸し主・借り主の双方が十分な話し合いのうえ、別紙にてその状況確認と、清算基準を取り決めておいたことだ。この借り主はその事実もうやむやにし、世間一般に言われる家主不利の敷金返還請求を、悪意をもってやろうとしていた。

この件で分かったのは、契約段階で双方の認識をきっちり合わせておくことと、それを別紙の書面に合意事項として取り交わしておくこと。室内状況なども写真で残すとベストだ。現在は、書面などの整備もされ、賃貸管理もシステム化され、敷金自体を預かることも少なくなり、返還などのトラブルも減った。

家主側も意識を変え、敷金はあくまで預かりのお金として割切り、むしろ、入居者に長く住んでもらえるかを考え、どんなサービスを提供できるかに力を注ぐほうが得策。理不尽な案件には今後も貸し主・借り主を問わず断固たる態度で臨み、協力していく。

■コンサルタント　野崎恭一