

## 相談事例

ID：03-01-020

相談タイトル

賃貸住宅の敷金について

Q：ご相談内容

30年間住んでいた賃貸住宅を退去することになった。  
入居当初は管理会社が仲介していたが、大家宅は目の前で、管理会社に委託すると管理費がかかるからとの理由で途中から大家が管理するようになった。大家が管理することになった際に書面での契約書は特になく、当初の契約通り2年ごとに「敷金」として家賃の2ヶ月分を支払っていた。今回退去することになったが、修繕費等に使用することのことで「敷金」を返してくれない。

A：回答

「敷金」については、2017年の改正民法で、「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義され、一般的には契約時の初期費用として請求されます。2年ごとに請求されていたものは契約の「更新料」ではないかと考えます。

「敷金」と言うことであれば、修繕費（原状回復費用）も相殺されて、残金の返却が行われるものですので、単に修繕費に充てるという事でなく、どのくらい修繕費がかかったのか内訳を確認するなど、詳しい説明を受け、残金があれば返金も求めてください。

（2年ごとに支払っているのは、恐らく敷金ではなく更新料と思われるので、そのあたりについても説明を受けて下さい。）