

相談事例

ID: 03-01-014

相談タイトル

息子が県外に進学して借りている賃貸物件の心理的瑕疵について

Q：ご相談内容

コロナウイルス感染拡大防止のため、現在は帰省しているが、まもなく大学の実習等が始まるため県外の賃貸物件に戻らなければならないが、息子が戻りたくないと言っている。
理由は、入居している賃貸物件に心理的瑕疵があったこと。契約時に不動産業者から説明は無かったが、息子が入居する前に何人か入居しているため説明義務が無かったと思われる。
また、その物件の中で心理的瑕疵のある部屋は特定できていない。おそらく息子の部屋ではないと思う。心理的瑕疵を理由に契約は解除できるのか。

A：回答

賃貸借契約締結後の解除は、原則契約書の中の解除条項に沿っての手続きとなります。今回の心理的瑕疵について業者の方で説明義務があったか否かという部分で、契約自体の取消という交渉ができるかについては難しい判断となります。
いずれにしても、解約するのであれば、解約の意思を文書等で早めに伝え、どのような手続きになるか交渉が必要になると思います。業者の方はおそらく違約金、家賃、原状回復修繕費等請求する可能性は高いと思います。相談者の方が納得できないのであれば、弁護士等に法的な対応について相談をしながら進めていくことになると思います。