

# 相 談 事 例

ID：03-01-022

## 相談タイトル

### 賃貸住宅の管理会社変更に伴う再契約について

#### Q：ご相談内容

更新時期と共に、管理会社が変わることになった（今までの管理会社は廃業）。管理会社変更に伴い新たに契約を締結することになったが、契約書に追加事項が記載されていた（表札を出すことや退去時の原状復帰は全て入居者負担 など）。納得がいかないのに追加事項を削除してほしい旨管理会社に訴えたが、削除出来ないとの回答。新しい管理会社の口コミを見ると悪い噂ばかりで不安になる。契約書にサインしてしまうと納得したことになるのでサインはしなくない。家主は以前と同じ方なので、家主に相談してもいいものか。契約が決裂した場合は裁判をおこせばいいか。

#### A：回答

契約の当事者は家主と相談者の方ですので、家主に相談・確認することは特に問題ないと考えます。賃貸住宅の管理会社の変更で、もとの賃貸借契約書を新規に作り直すというのはあまり多くはないと考えます。借地借家法上から賃借人には借家権がありますので、簡単に借家契約が解消されることはなく、相談者の方から裁判を起こすという事はないのではと思います。契約書の特約事項として、退去時の原状復帰は全て入居者負担というような内容は、場合によっては消費者契約法上で、無効とされる事もあります。