

相談事例

ID：03-02-003

相談タイトル

契約を行った賃貸アパートの契約内容について

Q：ご相談内容

- ①仲介した不動産会社と管理会社は同じグループ会社であるのに、ガスレンジについて、入居前は従前入居者の設置したもので、退去時に撤去するよう言われたが、入居後は、家主設置の設備であり、大切に使用するよう言われた。
- ②築30年の物件で、ユニットバスの壁に穴が開いており、水も浸入してしまうので、修理を管理会社に相談したが、そのまま使用するよう言われた。
- ③入居時に内装工事代を一定額支払えば退去時の修繕代の請求は無いと言われたが、故意に傷つけた場合は別途請求となり、何処まで請求されるのかわからない。
- ④家賃と一緒に水道代が引き落とされるが、水道代について内訳等、領収書の発行が無い
- ⑤1年以内の退去は1ヶ月の違約金が必要 など、不審なことが多い。

A：回答

仲介業者と管理会社の食い違いについては、統一した内容（事実）を書面に残すことが良いと思います。また、ユニットバスの壁の穴についても、原則、家主側が行う修繕内容となりますので、現在の状況とそのまま使用するよう言われたことなどを記録として残し、双方で共有しておくべきと考えます。

退去に伴う原状回復については、原則として経年劣化については支払う必要は無く、故意や過失により傷つけてしまった部分を修繕するものとされていますので、内装工事代として一定額を支払うことについては、どのような内容なのかを十分に説明を受けて下さい。

水道代については、各戸で検針を行う方式と共同住宅全体で検針を行い各戸で均等割を行うなどの方式がありますので、良く説明を受けて下さい。

1年以内の退去は1ヶ月の違約金が必要となることなどは、特約として決められていることと思います。著しく入居者に不利となる内容とまではいえませんので、相談者の方がどのように考えるかによるものと思います。