

相談事例

ID：03-03-019

相談タイトル

賃貸住宅（契約は法人契約）の退去に伴う原状回復費用について

Q：ご相談内容

勤務先の会社が法人契約していた賃貸住宅を退去したが、退去に伴う現状回復の費用として、概略60万円ほどかかる旨の連絡があった。新築物件（3LDK）への入居で、4年半生活したが、60万円の原状回復費用は高すぎると思う。連絡があった時に新築物件への入居なので、新築時の状態に直して貰う旨の説明があったが、その費用を負担する必要があるのか。小さな子供もいて、床に若干傷も付けてしまったが、管理会社の担当は、小さな子供がいるのであれば、床の養生の意味で最初から、マット等を敷いて置くべきといわれたが、そういうものなのか。今後、正式に原状回復費用の請求があると思うが、その際に不審に思うことは、説明を求めて良いのか、どのような姿勢で対応したら良いか聞きたい。

A：回答

法人契約ということで、「賃貸借契約書」を見たことがないとのことですので、一度、特約事項等の存否を含め、契約書を確認して下さい。特約事項については、基本的には双方が自由な意志の下で締結された契約であれば有効となりますので、床の使用方法などについて、特約等有れば、それに従うこととなります。また、法人契約としての特約内容等も確認する必要があります。退去に伴う原状回復に係る費用負担については、国土交通省で出だしている「現状回復にかかるガイドライン」に基づき、その考え方を基に交渉を行うこととなります。

管理会社の言っている新築物件入居なのだから、新築時と同様の状態にして貰うという考えは、原則として原状回復義務の考え方と相違しますので、その点を指摘して交渉を行うことは可能と考えます。交渉自体が進まないような状況になった場合は、弁護士による法律相談もありますので、検討して下さい。