

相談事例

ID : 03-03-023

相談タイトル

①賃貸物件の退去の伴う原状回復 ②中古戸建て賃貸物件の雨漏りについて

Q：ご相談内容

①退去に伴い請求された修繕費用が高額すぎる。猫を飼っていたので、建具などは仕方ないが、クロスの全面貼り替えなども支払う義務があるのか。単価も高い気がする。弁護士の無料相談を受け、消費者センターを紹介され、消費者センターから住まいの相談センターを紹介された。

②納戸として使用している部屋が（いつもではないが）雨漏りする。大家さんに話したところ以前は無かったとのこと。修繕について検討しますと言われたきり連絡が無い。天井に水がたまって電気がショートしてしまうのではないかなど不安がある。

A：回答

①契約書の中で原状回復について、特約事項等があれば、どのような内容となっているか確認しておいて下さい。（※ペット飼育や経年劣化の部分について特約など無いかを確認等）
減額交渉するのにあたり、インターネットで調べたり、他の業者で見積もりをとったりして、修繕費用の相場観を押さえておき、それをもとに交渉してみても考えます。実際の修繕依頼業者は、あくまでも大家さんと取引のある業者になると考えますので、負担割合について考えてもらえないか交渉されてはと思います。国交省のガイドラインから考えると大家さんの方で負担すべき部分もあると思うが、契約書の中で双方の取り決めがあるようであれば、そちらが優先されることもあります。

②賃貸借契約における使用収益の考え方から、通常住宅を使用するのに支障が生じる様な不具合については、大家さんが修繕する事が義務とされていますので、再度、修繕の対応を要望して下さい。