

相談事例

ID：03-03-031

相談タイトル

娘が借りていて退去する賃貸物件の原状回復について

Q：ご相談内容

娘が東京で、2年間借りていて退去する賃貸物件の原状回復費用について、契約書の特約事項で、ハウスクリーニング代、鍵交換代については金額まで記載があった。追加の特約事項として、借り主による、故意、損耗、善管注意義務を怠ったことにより修繕が必要な箇所については、経年を考慮せず借り主の負担とするとなっている。「損耗」ということが記載されているので、消費者契約法により著しく消費者の不利な内容と考えられ、契約の取り消しができると考えるがどうか。

A：回答

国土交通省で発している、「原状回復のガイドライン」から考えますと、経年劣化や自然損耗については貸し主が負担すべき内容と考えられますが、そのことを理由に2年たった退去時に消費者契約法に基づき契約を取り消すことができるかという点、そこは難しいと考えます。契約時に特約等も含め説明があり、双方で署名捺印をされているということであれば、契約としては成立していると考えられ、特約により賃借人が著しく不利になる内容であれば「その部分が無効になる」と思われます。今後、交渉が必要となり、対応が難しい場合は無料の法律相談等を利用しながら交渉を進めていかれた方が良いでしょう。