

相 談 事 例

ID : 03-01-067

相談タイトル

賃貸人と直接結ぶ賃貸借契約の留意点について

Q：ご相談内容

仲介業者等がない大家さんと直接契約を結ぶ賃貸住宅について、契約書の中に退去時には、無条件で畳及び襖の取替えが明記されている。契約段階で部屋を確認したときに、畳も襖も古いままで、取替えを行った形跡がなかった事から、退去時の畳・襖交換は契約書から削除してもらおうと考えているが、その様な話をしても問題は無いものか。

A：回答

賃貸住宅の退去に伴う原状回復については、「賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他、通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」とされていますので、退去時に必ず畳・襖の交換を行うと位置付けるのは、原状回復の考え方には合わず、契約書に記載することは、「特約」として設ける事になります。民法上では任意規定であることから「特約」を設けられない訳ではありませんが、賃借人（相談者）の方への説明と理解がなければならない内容ですので、相談者の方が現に（入居時に）交換がされていない事実を確認しているのであれば、その旨、申出て特約としての位置づけを外してもらうことは可能と考えます。