

相 談 事 例

ID : 03-03-059

相談タイトル

亡くなった親族が居住していた賃貸住宅の原状回復について

Q：ご相談内容

相談者の弟が10年間居住していた賃貸住宅。入居者（弟）とは以前から付き合いがなかったが、10年前に賃貸住宅を借りるとき何かのサインをしたことはある。入居していた弟が亡くなり、いきなり管理会社から原状回復費用として50万円、もう一枚の見積書は建築会社から200万円の請求が突然来た。支払う必要はあるのか。原状回復費用はこのような高額になるのか。

A：回答

・賃貸借契約の借家人の地位は相続の対象となりますので、相続人は「借家権の相続」という視点からの住宅賃貸借契約の処理が必要となります。契約の解除がされた場合は、退去に伴う原状回復義務が賃借人に発生します。何らかの書類にサインをしたとのことですが、「連帯保証人」としてサインをされたとすると、原状回復に係る債務の弁済を行う必要があります。

・原状回復については「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、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、請求書（見積書）について、原状回復として真に負担しなければならない内容なのかを調査する必要があります。調査を行うには、当然に物件（現地）も見なければなりませんので、管理会社と連絡を取り現地立会を求める事になります。相談者ご自身で賃貸住宅の原状回復というものに不案内であれば、知り合いの方に不動産業者さんや宅建士さんがいれば一緒に立会等行われる事が良いと考えます。