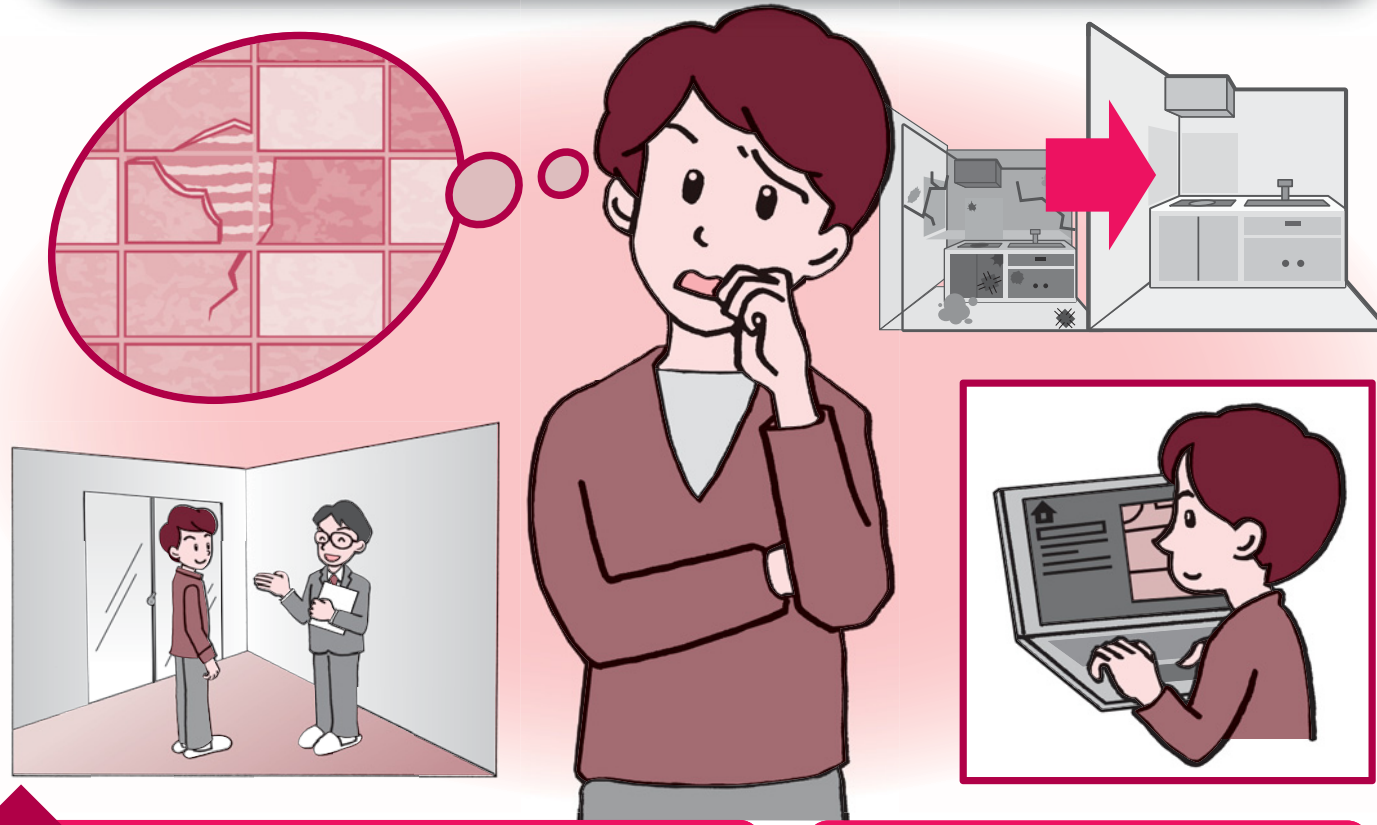


ここに注意!! 「賃貸借契約」トラブル事例 ～物件探しから明け渡しまで～

春は進学や就職など新たな生活がスタートし、初めてのひとり暮らしを楽しみにしている人も多いでしょう。その際にアパートやマンションなどの賃貸物件を借りるということは賃貸借契約を結ぶことを意味します。賃貸借契約は、物件探しから始まって契約に至り、入居後も退去するまでの間、さまざまな場面でトラブルが起こりやすい契約でもあります。どのようなトラブルがあり、どのように防げば良いのか、事例をもとに見ていきます。



特集 ここに注意!! 「賃貸借契約」トラブル事例 ～物件探しから明け渡しまで～

- ▶ 民法が改正され、**成年年齢が18歳に引き下げられました**
- ▶ **不用品回収サービス、安価な定額パックを申し込んだはずが、高額な料金を請求された?!**

目黒区消費生活センター

相談専用 **03-3711-1140**
平日 9:30～16:30 (受付は16:00まで)



消費生活で困ったときはすぐ相談!

目黒区消費生活センター



ここに注意!!「賃貸借契約」トラブル事例 ～物件探しから明け渡しまで～

入居前のトラブル事例

大学入学が決まり、ひとり暮らしのため賃貸マンションを借りることにした。物件をインターネットで探してオンライン内覧もした。時間がなかったのですぐに契約して敷金・賃料・不動産仲介手数料を支払った。その後現地に行くと、玄関の間口が狭く、ベッドが入らないことが分かった。もっと良い部屋も見つかったので契約を解除したい。支払ったお金を返してもらえるか。

物件探しから契約まで

① 物件探し

賃貸情報誌やインターネットでは、賃貸物件の情報がたくさん見つかります。最近ではオンライン内覧で部屋の様子を360°見ることができるものも増えてきました。しかし、実際に現地でも部屋や建物を見るとイメージと違うことが多いものです。また、周辺環境も実際に最寄りの駅から歩いてみて初めて気がつくこともあります。できる限り実際に足を運んで確認しましょう。



POINT 2022年9月1日、不動産広告のルールが変更され、物件から最寄りの駅・生活便利施設等までの距離や電車等の移動時間についてより分かりやすく表示することが義務づけられました。

例えば電車・バスの所要時間については、乗換えに概ね要する時間や通勤ラッシュ時の所要時間を明示しなくてはなりません。

② 契約前の重要事項説明

不動産仲介業者は、契約前に重要事項の説明を行うことが宅地建物取引業法で定められています。重要事項説明は、借りるかどうかの判断をするために大変重要なものです。説明を受けるだけでなく、ちょっとし

た疑問でも遠慮せずに質問をして、十分に理解・納得した上で契約するようにしましょう。



③ 契約

通常、賃貸借契約書には、契約内容についての定めが何条にもわたって書かれています。契約するということは、原則これらの条項にも同意したことを意味します。時間をかけて目を通しましょう。特に退去時の原状回復費用の負担について、特別な定めを設けている場合があります。疑問があれば詳しい説明を求めましょう。

トラブル防止・解決のヒント

契約後に他に良い物件が見つかった場合でも、原則として契約の解除はできません。しかし、中途解約の特約がある場合には、例えば1カ月といった予告期間分の賃料相当額を支払うことにより解約できます。その場合は、支払済の敷金・賃料等から予告期間分の賃料を差し引いたお金を返してもらえますが、支払済の不動産仲介手数料については返してもらえません。契約する前に現地を確認すること、重要事項説明書・契約書をよく読み、疑問点を解消してから契約することが大切です。



POINT 2022年4月1日から成年年齢が20歳から18歳に引き下げられ、それまで未成年者だった18、19歳の人々が単独で契約ができるようになりました。一旦契約が成立すると、原則一方的な解約はできません。トラブルに遭わないために、リーフレット「成人になるあなたへ」^{注1}を参考にしてください。

契約更新時のトラブル事例

まもなく入居から2年の賃貸借契約の更新時期だが、不動産業者から、更新後の家賃を5,000円値上げするとの通知が届いた。契約更新したいが値上げは困る。今のままの家賃で更新できないか。

更新のタイミングで家賃の値上げを求められることがあります。貸主と借主との間で値上げの合意ができなかった場合は、更新前の契約と同一条件で更新されたものとみなされます。ただし、経済事情が大きく変動するなど現在の家賃が不相当といえる場合には値上げが認められます。

トラブル防止・解決のヒント

値上げを拒否する場合には、感情的にならず、まずは値上げの根拠を確認し、よく話し合しましょう。話し合いがうまく行かない場合には、裁判所の調停を利用するのもひとつの方法です。

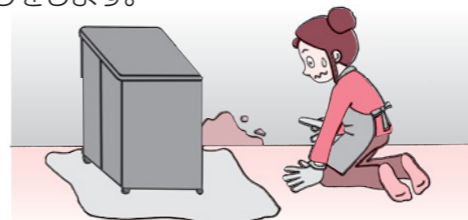
契約終了時のトラブル事例

転職が決まり、入居していたマンションを退去することになった。入居時に預けていた家賃2カ月分の敷金が返ってくると思っていたのに、返金はなく、逆に約5万円の修繕費を請求された。壁のクロスに日焼けがあるのと床のフローリングに傷があるため、それぞれ全面張替えするという。たしかにフローリングはソファを移動する時に傷をつけたが5cmぐらいの傷だ。全額支払わなければならないか。

契約の終了 明け渡しから原状回復まで

① 明け渡し

物件を明け渡す際には、常識の範囲で清掃をし、荷物やゴミを残さないようにしましょう。その上で貸主や不動産業者の立会の下、入居中に借主が壊したり汚したりした箇所があるかどうか確認します。入居時にチェックリストを作成しておく、もともとあった汚れや傷かどうかの確認が容易です。最後に鍵を返還し、明け渡しをします。



② 原状回復義務

借主には、明け渡しに際して「原状回復義務」が生じます。とはいえ、入居時の状態に戻さなければならないわけではありません。通常の使用によって生じたものや経年劣化によるものについては、借主に原状回復義務はありません。しかし、故意・過失により傷や汚れを生じさせた場合は、借主に原状回復義務があります。この点、国土交通省は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」^{注2}で、原状回復の費用負担の考え方について基準を示しています。また、東京都も「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」^{注3}を定めています。事前に目を通しておくとよいでしょう。

トラブル防止・解決のヒント

国交省のガイドラインは、クロスの日焼けは通常の生活で避けられないものであり、貸主負担が妥当としています。一方、フローリングの傷は借主の過失によって生じたものなので、借主の負担とされるでしょう。張替えの範囲については「最低㎡単位」が望ましいとしています。ただし一部のみ張り替えると不自然になってしまう場合は、傷がある箇所を含む一面分までは借主負担でもやむを得ないとしています。修繕費用に納得できない時は、費用の内訳を求め、内訳ごとに貸主や不動産業者とよく話し合しましょう。

賃貸借契約のトラブルを防ぐためには、契約前に現地を確認すること、契約内容をよく理解・納得したうえで契約することが大切です。疑問や納得いかないことがある場合には貸主や不動産業者とよく話し合しましょう。困ったときは、すぐに目黒区消費生活センターに相談してください。

注1:「成人になるあなたへ」目黒区消費生活センター
https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/jitensha_shohi/shohiseikatsu/shohiseikatsu_sassi/seijinninaruanata2023.html



注2:「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」国土交通省
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html



注3:「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-23-juutaku.htm





消費生活センターからのお知らせ

◆民法が改正され、成年年齢が18歳に引き下げられました

(令和4年4月1日施行)

成年年齢が18歳に引き下げられて以降、18歳、19歳の美容に関するトラブルが増えています。特に多いのが、脱毛やエステなどの若い世代に関心が高い分野での契約を巡る相談です。自分の意思でさまざまな契約ができるようになる新成人が、悪質業者のターゲットになっている実態も浮かんできています。よくあるトラブル事例を知って、被害を防ぎましょう。なお、未成年であったときに行った契約は未成年者取消権が使える場合がありますが、1円でも代金を支払ってしまうと契約を「追認」したことになります。未成年者取消権が使えなくなります。目黒区消費生活センターでは契約の知識を身につけてもらうため、リーフレット「成人になるあなたへ」を作成しています。ホームページ(右コード)でご覧になれます。



はい 消費生活相談です

不用品回収サービス、安価な定額パックを申し込んだはずが、高額な料金を請求された?!



Q 引っ越しに伴い、インターネットで「定額1万円のパック料金、追加費用はいりません」の不用品回収の広告を見つけ、電話で申し込んだ。作業当日、事業者がトラックに積み込んだ後、回収費用とリサイクル料で10万円を請求された。引っ越しまで日時がなく、不用品を運び出さないと困るので、クレジットカードで決済したが納得できない。

A 事業者のホームページを確認すると定額パックで追加料金はなしと書いてありました。また分解・分別が必要だった場合は追加料金がかかる旨の記載もありませんでした。事業者はこの点を指摘し、消費者庁の注意喚起*を説明し交渉した結果、作業料金は税込み1万1千円で決済し、残りは返金されることになりました。
*消費者庁の注意喚起
<https://www.caa.go.jp/notice/entry/028878/>



めぐニャンからのアドバイス

一般家庭から出る廃棄物の収集・運搬には廃棄物処理法に基づく「一般廃棄物処理の許可」または「市区町村からの委託」が必要です。インターネットやチラシ等で広告を大々的に出している事業者が、必ずしも一般廃棄物処理業の許可業者とは限りません。まずは区が提供する窓口(目黒区粗大ごみ受付センター 03-5715-0053)に余裕を持って依頼しましょう。不用品の回収を区以外に依頼するには、不法投棄の懸念もあるので、区のホームページで確認するか、または窓口にて問合せ、一般廃棄物処理業の許可業者を探すとともに、複数社から作業内容や料金を明確にした見積りを取り、追加料金の有無やキャンセル料等を十分に確認しましょう。

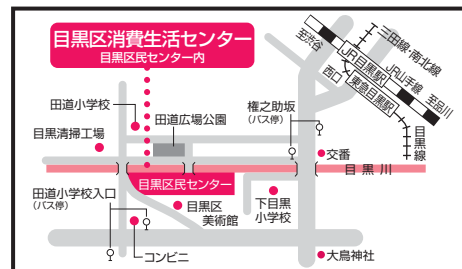
回収当日は作業前に改めて料金や作業内容を確認しましょう。その際、見積りや作業内容の変更を提案されて納得できない場合は、きっぱりと断りましょう。作業中や作業終了後に、事前に聞いていない高額な料金を請求された場合は、後日納得した金額で支払う意思があることを示しつつ、その場での支払いを断りましょう。もしも支払いを迫る作業員の態度等に身の危険を感じる事があれば、警察に連絡することも一法です。

見積りに呼んだ事業者とその場で契約した場合や広告等の表示額と実際の請求額が大きく異なる場合などは、特定商取引法の訪問販売によるクーリング・オフ等が適用できる可能性があります。トラブルにあった場合や困ったときには、すぐに目黒区消費生活センター(03-3711-1140)に相談してください。

シグナル118号に関するご意見や今後の発行に関するご要望をお寄せください。

発行 目黒区消費生活センター
(目黒区産業経済部産業経済・消費生活課)
〒153-0063 目黒区目黒2-4-36 目黒区民センター内
TEL: 03-3711-1133 FAX: 03-3711-5297

メールマガジンも配信しています。



目黒区 消費生活 検索