

引っ越しの時期には 賃貸住宅トラブルにご注意を!

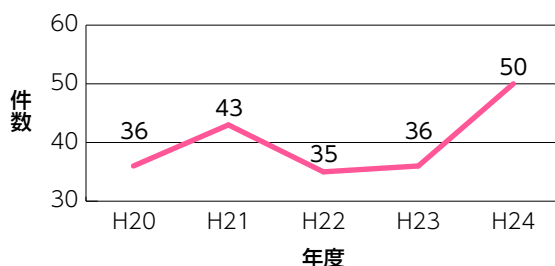
2月、3月は年度の変り目ということもあり、引っ越しが多くなる季節です。4月からの新生活に向けて、慌ただしく準備を整えている人も多いのではないのでしょうか。

消費生活相談室では毎年多くの賃貸住宅に関する相談が寄せられていますが、その中でも**入居や退去の際に発生したトラブルが半数を占めています**(平成24年度)。また、近年では相談全体に占める賃貸住宅に関する相談の件数も増加傾向にあり、注意が必要となってきたものだと思います。



そこで今回のアンテナでは、「賃貸住宅トラブル」について紹介します。胸躍る新年度、気持ちよく新生活を迎えるためにも、正しい知識を学んで消費者トラブルを防ぎましょう。

賃貸住宅に関する相談件数



H24年度受付の相談内訳

入居・退去時	入居中	その他
25	23	2

入居時 … 契約内容への不快感、入居後の不具合、申込のキャンセルなど
 入居中 … 更新に関すること、立ち退き請求、部屋の不具合など
 退去時 … 原状回復費用など

【事例① 入居したら部屋が狭くて…】

インターネットで物件を探し、とても気に入った物件があったので契約した。引っ越しで荷物を運び入れたところ、部屋の広さが図面に書いてあるものと違い、家具が入らないことがわかった。



【事例② 部屋はきれいに使ったのに…】

引っ越しをすることになり、借りていた部屋をきれいに清掃し退去した。部屋を傷つけたり汚したということは無かったはずだが、敷金は戻らず、それに加えてクリーニング代を請求された。

→皆さんはこの事例をどう感じますか?

相談員からのアドバイス



【事例①について】

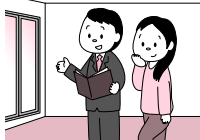
明らかに図面に表示されている広さと違い、当初の目的が達成されないほど狭い場合には、契約を解除できると思われます。既払い金や引っ越し費用も請求できるでしょう。

【事例②について】

基本的に、通常の使用による損耗(家具の設置跡、日照によるクロスの変色など)は貸主が負担すべきものとされています。相談のとおり**借主の不注意や、手入れ不足による損耗が無いのであれば敷金は返還されるべき**であり、クリーニング費用についても通常の清掃を実施しているため、それ以上の負担義務はないと考えられます。

【入居時のまとめ】

- 契約前に物件を直接見て周辺環境等も確認する
- 契約書、なかでも特約をしっかりと理解する
- 入居時に部屋の損耗状況等を確認し、記録に残す



【退去時のまとめ】

- 退去通知は決められた期日の前までにする
- 基本的に原状回復費用は、通常使用による損耗は貸主、借主の不注意等による損耗は借主の負担になる
- 原状回復については国土交通省のガイドラインを参考にする



○ 入居するときに

事例①のように、「入居後に気付いた」ということはあると思います。事前に説明されないとわからない不都合もあるでしょうが、今回のような間取りの違いや周辺環境などについては、**入居前に現地を確認すること**でトラブルを防ぐことができます。

下見も済んで、契約する際には契約書にしっかりと目を通しましょう。なかでも、**特約については借主に不利な条件が定められている場合もあります**ので、理解・納得してから契約しましょう。そして、いよいよ入居するといふときも、**入居時の部屋の状態をしっかりと確認**することで、入居中や退去時のトラブルを防ぐことができます。大きな傷や汚れがあれば、写真に残しておくのもよいでしょう。

○ 退去するときに

契約書には「退去をする場合○か月前までに通知すること」などと定められていることが多いです。**通知が遅れるとその分家賃を請求される可能性**があります。

退去時の相談で特に多いトラブルが「原状回復」に関することです。事例②へのアドバイスのとおり、**基本的に通常の使用による損耗は借主に負担義務はありません**。たばこのヤニ、壁の落書き、手入れ不足による水周りのカビなどについては、借主の負担になると考えられています。

原状回復の範囲、算定の考え方として、国土交通省が「原状回復のガイドライン」(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)として公表しています。法的なものではありませんが、参考にするとよいでしょう。



今回は入居・退去についてを取り上げましたが、入居中や引っ越し業者に関するトラブルも見受けられます。住まいに関することは経済的にも、今後の生活にも大きく関わってくることで、より慎重な行動を心がけ、心配なことや困ったことがありましたら消費生活相談室までご相談ください。

消費生活相談室だより vol.33

携帯電話でアルバイト!?

■相談内容■

友人に「携帯のバイトがある」と誘われた。通話料金等を負担する必要はないと説明され、携帯電話を9台契約して、それぞれの契約書と自分の免許証のコピーを渡し、その場でバイト料をもらった。

契約書に記入した銀行口座を解約するよう指示されたが、今後、自分に請求書がくるのではないかと不安になった。携帯電話会社に確認しようとしたが、契約した携帯番号すら不明で、どうしたらよいか分からない。

自分名義の携帯電話等を携帯電話事業者に無断で他人に譲渡することは、携帯電話不正利用防止法で禁止されています。このようにして譲渡された携帯電話は、振り込め詐欺、ヤミ金融業者の督促行為や架空請求メールの送信などに悪用される可能性があります。消費者が、知らないうちに犯罪行為に加担することになりかねません。

【消費者へのアドバイス】

- ① 自分名義の携帯電話は、絶対に他人に譲渡してはいけません。
- ② 消費者が「アルバイトのつもり」と思っている、利用料金は名義人である消費者に請求されます。解約するには解約料を支払う必要があり、携帯電話を分割払いで購入した場合には、残りの代金を支払う義務もあります。
- ③ 利用料金を支払わず、解約もせずに放置しておく、料金滞納者として扱われます。もともと使っていた携帯電話さえも利用できなくなる可能性があります。
- ④ 自分名義の携帯電話を他人に渡してしまうようなトラブルに巻き込まれたら、すぐに携帯電話会社に連絡し、事情を説明して利用停止や解約の手続きを取りましょう。
- ⑤ 犯罪に利用される可能性もあることから、警察にも申し出ておきましょう。
- ⑥ SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）で誘われる事例もあります。SNS利用者からの情報だからと言って安易に信用してはいけません。

困ったことがありましたら、消費生活相談室にご相談ください。

消費生活相談室をご存じですか！

消費生活相談室は、市民の方の契約に関するトラブル、商品の品質や安全性、多重債務など消費生活に関する相談や苦情に対して、専門の資格を持つ相談員が電話や面談でアドバイス・事業者とのあっせん・専門機関の紹介などを行っています。

友人に誘われて行った会場で、商品を無料で配布したり、安価で販売したりしていた。何度か通うようになり店員にも勧められ高額な健康商品を買ってしまった。返品したい。

突然「以前お申し込みいただいた健康食品の発送準備ができましたので送ります。代金引換でお願いします。」と電話がかかってきた。注文した覚えはない。

身に覚えのない請求がメールやハガキで届いた。支払わなければならないのか。

生活のために借金をしたが支払いが困難になり返済のため別のところから借りてしまった。返済額がどんどん増えていく。



こんなとき、どこに相談しますか？



ひとりで悩まず市の消費生活相談室をぜひご利用ください。

どんなことでもとりあえず相談してみてください。悩んでいても解決しません。相談することで解決の糸口が見つかるかもしれません。こんなことを相談して恥ずかしいと思う必要はありません。

声を出して相談することは、皆さんの悩みが解決するだけでなく、ほかの多くの人々を助けることにつながります。相談員はその橋渡しをしています。

消費生活相談員より
市民の皆さんへ

ひとりで悩まず、まず声を出して相談してみてください。当相談室で解決が難しい場合でも、関係機関があればご紹介できます。

皆さんの相談は、今後の被害の未然防止につながります。勇気を出してご相談ください。



相談日 毎週月～金曜日(祝日・12月29日～1月3日を除く)
午前10時～正午、午後1時～4時

場所 市役所2階 消費生活相談室(地域づくり支援課 25番窓口)

電話 ☎463-1111(内線2256)

消費生活について学んでみませんか！

朝霞市消費生活相談室では、消費者問題に関するDVDを市内に住所を有する個人または団体(町内会・学校等)を対象として貸し出しを行っています。

ご家庭や町内会、サークルなどの団体で消費生活について学んでみませんか。

貸し出しは、地域づくり支援課で行っています。運転免許証など住所、氏名を確認できるものをお持ちください。貸出期間は貸出日から14日以内です。契約トラブルや悪質商法などの消費者トラブル、食品安全やクレジットカードなどに関するものをそろえています。ぜひご利用ください。

また、「こんな手口にご用心 悪質商法」と題して消費生活相談員を講師としたおとどけ講座を実施しています。市内在住在勤の5人以上のグループでお申し込みいただけますので、こちらもご利用ください。