

春先は賃貸住宅の契約のトラブルが増加します！

春は転勤や進学などにより賃貸アパートやマンションを新たに契約したり退去することが多い季節です。生活の基本となる住居選びはとても大切ですし、後味良く退去できれば新生活を気持ちよく始められるものです。

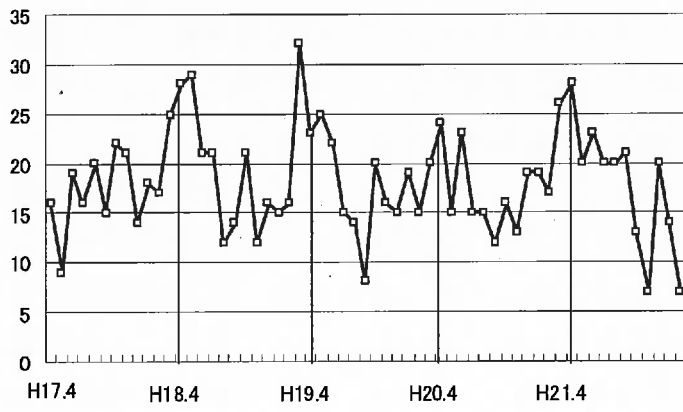
新しく賃貸住宅を契約する際には次のことに注意しましょう。①賃貸借契約書に借主の権利を一方的に害する特約がないか（例：通常損耗の原状回復費用を借主負担とする特約がある）。②契約の成立はいつか（例：自己都合で契約を解除したが違約金を請求された）。③重要事項の説明を受けているか（例：同じタイプの部屋は見たが実際入居した部屋は広告や説明と違っていた）。事前に重要事項説明書や契約書のコピーを入手して申込の前によく読むほか、契約前の金銭の授受は万が一申込を撤回する場合を考えて避けた方が賢明です。さらに解約時のトラブル回避のために入居時の写真などを撮影しておくといいでしょう。

退去する場合は次のことに注意しましょう。①解約通知は契約書で定めた期間を設けて貸し主に知らせる（例：急な転勤により今月末に退去すると申し出たら2ヶ月分の家賃を請求された）。②退去時の立会は必ずする（例：立会しなかったために高額な請求書を突きつけられた）。③立会前には契約書、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（国土交通省のホームページから入手できます）を一読しておく（例：流れで補修工事の支払承諾書に記名押印したが、後でよく見ると納得できないものだった）。修繕費用の請求書の内容が通常損耗を超えるものか、借主が負担すべき損耗なのかを納得するまで確認することが重要です。

賃貸住宅に関する相談の半数以上が退去時の修理代・保証金・解約・返金に関するものであることからわかるように「原状回復」に伴う金銭の負担について貸主と折り合いがつかないケースが多くなっています。交渉がうまくいかない場合は、内容証明郵便で主張したい内容を伝えるほか、訴額が60万円以内なら少額訴訟や民事調停手続きなどをとることも一つの方法です。

県民生活相談センターでは、訪問販売や電話勧誘販売、マルチ商法などのトラブルをはじめ、消費生活に関する相談を月曜日から金曜日まで電話または面接で受け付けています。電話番号は058-277-1003です。土曜日は電話相談のみ受け付けています。

賃貸住宅に関する相談件数の推移(平成17年4月～平成22年2月)



H 2 2 . 3 . 2 3 岐阜新聞掲載