

墨田区消費者ニュース

編集・発行/墨田区地域振興部商工担当生活経済課消費者・勤労福祉担当
〒130-8640 墨田区吾妻橋 1-23-20 電話 5608-6184

賃貸住宅を借りる時の注意点

①賃貸住宅を契約するとき

賃貸住宅に入居するには、入居後に毎月支払う家賃などのほかに、敷金、礼金、仲介手数料など多額の費用が契約するとき必要となります。住んでみてから、気に入らないので契約を解除したいなどと思わないよう、契約の内容をよく確認し、事前に住宅の設備の状況や周辺的环境等もよく調査したうえで、契約することが大切です。

賃貸住宅契約の種類

賃貸住宅契約には普通借家契約と定期借家契約があります。それぞれの違いは次のとおりです。

◆普通借家契約

契約期間満了後も原則として更新することができる契約。

◆定期借家契約

更新が無く契約期間満了により終了する契約。ただし、貸主と借主の双方が合意すれば、改めて再契約をし、引き続きその借家への居住を続けることができます。

契約するときに気をつけること

賃貸住宅に係るトラブルを防ぐために、契約するときに気をつけておくポイントがあります。

●申込金・預かり金

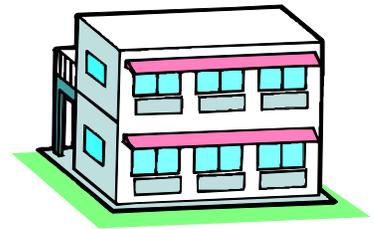
業者が、契約する前に物件を押さえておくためとして、申込金や預かり金を要求することがあります。支払った後に契約申し込みを撤回したとき、返還されないことがあります。これは契約が成立していないので返還されるべきものです。また、



お金を支払うときには何の費用か確認し、必ず預り証や受領証をもらい保管しておきましょう。

●部屋の確認

契約前に業者が提示した図面を基に、実際の部屋の設備などをチェックするとともに、騒音など周辺環境も合わせて調べておきましょう。



また、入居時に貸主立会いのもと写真を撮るなどして、使用開始時の汚れや傷をチェックしておきましょう。

●契約書の確認

契約書には、重要事項や規約、さまざまな特約などが書いてあるので、契約を結ぶ前によく読み、あいまいな点や不当な点が盛り込まれていないか確認しましょう。

なお、入居物件が東京都にある場合は「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」(平成16年10月施行)が適用されます。この条例では、契約の前に宅地建物取引業者が借主に退去時の原状回復などを説明することを義務付けていますので、説明を聞いて不利な特約がある場合は、特約の変更を求めるなどしましょう。

悪質な訪問販売 電話機などのリース契約にご注意！

最近、個人事業者を狙い高額な電話機などのリース契約をさせる悪質な訪問販売が急増しています。

相談内容

①自宅と仕事場で一緒に使っている電話の回線が「アナログからデジタルになり、今使っている電話機が使えなくなる」と電話があり、業者が訪ねて来た。切り替えることで毎月支払う電話料金も安くなるといわれ、屋号名でリース契約をした。支払い総額が高額であることに気づき、今加入の電話会社に確認したところ、今までの電話機でも充分使えることが判った。解約したい。

②以前商売をしていたが、親が高齢になり今は廃業同然の状況。そこに突然電話機の点検だと言って販売業者が訪ねてきた。点検終了後、書類に事業名のゴム印が欲しいといわれ、押印した。帰った後書面をよく確認したら、新しい電話機のリース契約だった。今は商売もしていないし、電話機契約の説明も一切受けていない。解約したい。



アドバイス

訪問販売で契約した場合であっても、法人名の契約やリース契約には、特定商取引法の「クーリングオフ制度」（契約後8日間なら無条件で契約解除ができる）の適用はありません。

しかし、個人事業者を狙った悪質なリース契約の苦情相談が年々増えていることから、トラブルの未然防止、早期解決に向けて、平成17年12月6日、特定商取引法の通達が一部改正されました。この改正により、事業者名で電話機などのリース契約したときでも、主に家庭用として使用している場合や、廃業もしくは事業実態がほとんどない零細企業の場合は、契約の解約ができるようになりました。

契約の前に

- 「点検」などと偽り訪問すると電話があっても、すぐ返事をしないで、社名や販売の目的を確認し、不要であれば最初にキッパリと断りましょう。
- 書面に記名や捺印を求められても、わからない書類には安易に会社名や印鑑を押さないようにしましょう。

契約してしまった場合でもあきらめずに、すみだ消費者センターにご相談ください。

困ったときは早めにご相談を

すみだ消費者センター相談室

相談日：月～金曜日

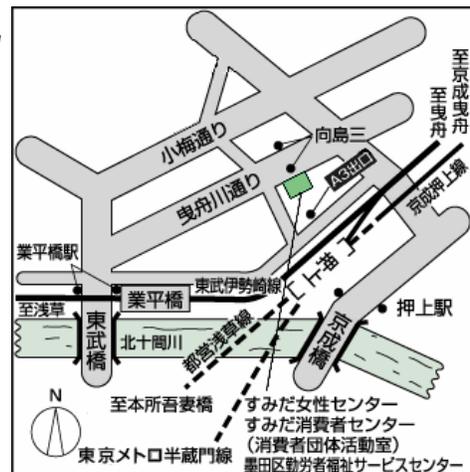
相談時間：午前9時30分～正午
午後1時～4時30分

専用電話：5608-1773

*最初は電話でご相談ください

*電話による相談は、午後4時までです

住所：墨田区押上 2-12-7-215



交通／東武線業平橋駅、京成線・東京メトロ半蔵門線 押上駅(A3出口)から、それぞれ徒歩約5分