

# 墨田区消費者ニュース

【編集・発行】墨田区産業観光部生活経済課 消費者・勤労福祉担当

〒130-8640 墨田区吾妻橋1-23-20 TEL5608-6184

～就職や転勤などで引越しをする機会が増えるこれからの時期～

## 賃貸住宅の退去に伴い、敷金の返還トラブルにご注意を！

### 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

&lt;東京都都市整備局&gt;より

このガイドラインは、民間賃貸住宅の賃貸借をめぐるトラブルを防止するため、賃貸住宅紛争防止条例で説明を義務付けている原状回復や入居中の修繕などの基本的な考え方について取りまとめたものです。

敷金の精算や修繕費は、貸主と借主の間で締結した契約に基づいて行われるのが原則です。契約においては、貸主と借主の合意により、通常の前状回復義務とは異なる負担を「特約」として定めることも可能とされています。

原状回復の  
基本的な考  
え方（原則）

借主の負担

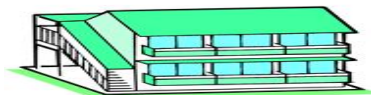
借主の故意・過失や通常の使用方に反する使用など、  
借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等の復旧

貸主の負担

経年変化及び通常の使用による損耗等の復旧

入居中の修繕の  
基本的な考  
え方（原則）

貸主には、借主がその住宅を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を行う義務があります。ただし、借主の故意・過失、通常の使用方に反する使用など、借主の責任によって必要となった修繕は、借主の負担となります。



トラブル回避の  
七つのポイント

肝心なのは、契約の前です。事前説明でちゃんと確認を！  
いよいよ新生活のスタート！物件や設備の状況をしっかりチェック  
言うまでないですが・・・契約内容をきちんと守りましょう  
部屋はきれいに、大切に使用しましょう  
借主には「善良なる管理者の注意義務」があります  
入居中の修繕等の連絡は、こまめに・速やかに！  
設備の取り付けやグレードアップは、事前に貸主の承諾を得る  
「立つ鳥跡を濁さず」・粗大ゴミの放置や汚しっぱなしは厳禁！

## 原野商法の二次被害に注意！

1970年代から80年代にかけて、「将来必ず値上がりする」などと購買心を煽るような説明をして、原野や山林を時価の何倍もの価格で売りつけるという「原野商法」が相次ぎました。それらの被害者



に対して、「売却するなら測量や整備を行う必要がある」等さまざまな理由

をつけて測量費や整備費などの高額な契約をさせたり、売却の交換条件として、新たに土地を適正価格よりも高額な価格で購入させるというのが原野商法の二次被害です。



### 【相談事例】

昨日、営業マンが自宅に来て、「あなたが所有している土地はこのままでは売れない土地だ。当社が用意した土地を購入すれば、いずれ高額で売れるので、前の土地は当社で売却してあげる」と言われた。30年前に購入した土地を長年処分したいと思っていたので、新しい土地の購入契約と所有している土地の売却契約をして、差額の300万円を支払った。あとでよく考えると、新しく購入した土地も売れるかどうか疑わしく、また被害に遭ったのではないかと思うようになった。ぜひ解約したい。

80歳 女性

### 【アドバイス】

「宅地建物取引業法」にクーリング・オフの規定があります。宅地建物取引業者が売主となって事務所等以外の場所において購入契約をした場合は、原則契約書を渡されてから8日以内であれば、無条件で撤回又は契約解除することができます。

また、クーリング・オフ期間が過ぎていたり、クーリング・オフが出来ないと考えられる場合も、業者のセールストークや勧誘方法によっては契約を取り消せる場合もあります。あきらめずに「すみだ消費者センター」に相談してください。

原野商法の被害に遭った人の多くは高齢になり、相続などで面倒をかけないためにも、以前に購入した「売れない土地」を早く処分したいと思っています。業者はそこにつけ込んで、いかにも損害を回復できるかのような話を持ちかけます。業者からの情報をそのまま鵜呑みにせずに、慎重に判断することが大切です。

困った時は  
お早めにご相談を

## すみだ消費者センター相談室



まずは電話でご相談ください

**5608-1773**

■ 相談日.....月曜日～土曜日(土曜日は電話相談のみ)

(日曜日・祝日・祭日・年末年始はお休みです。)

■ 相談時間...午前9時00分～午後4時30分

■ 所在地...墨田区押上二丁目12番7号 セトル中之郷内

- 東武伊勢崎線・東京メトロ半蔵門線・京成押上線・都営浅草線「押上」駅A3出口徒歩3分
- 東武伊勢崎線「業平橋」駅徒歩7分
- 都営バス(墨38)「向島三丁目」バス停前

