

2012くらしのサポーター通信

敷金をめぐるトラブル



気象庁の統計によると、徳島市の平均気温が一番低いのは1月とのことなので、これから少しずつ寒さが和らいでいくようです。その先の春には、進学や就職で引越をされる方が多いせいか、敷金をめぐり、「返還額が少ない」とか「返還がなかった上に追加の修繕費を請求された」といった内容の相談が多く寄せられます。

ハイライト:

□今月のテーマ

敷金をめぐるトラブル

海産物に関する悪質商法

□交流コーナー
くらしのコラム

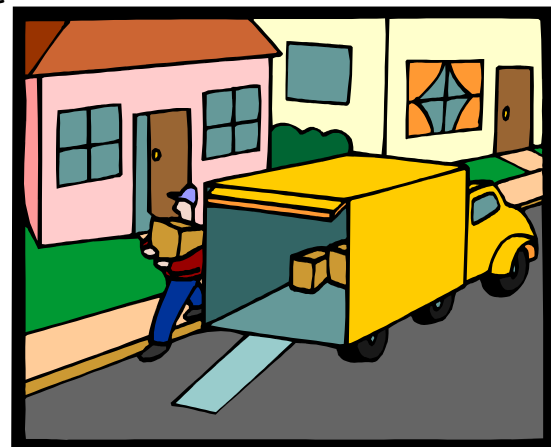
敷金とは

法律用語では、「不動産の賃貸借の際、賃料その他賃貸借契約上の債務を担保する目的で賃借人が賃貸人に交付する停止条件付返還債務を伴う金銭」のことです。つまり、家賃を支払わない場合などに備えた担保のことです。

そういうわけで家賃をきちんと支払っている限りは基本的には全額返金されるものです。

減額や返金されない理由

しかしながら、返金されないケースが多く発生しているようです。この理由は、「原状回復義務」が賃借人にはあるからです。原状回復義務とは、「居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損をした場合」つまり、設備を壊してしまったり異常に汚してしまった場合には、借りていた人は修繕費などを負担しなければなりません。そこで普通に使用した時より、汚したかそうでないかの判断を巡ってトラブルになっています。



負担の考え方

契約自由の原則により、契約書に記載されているとおりに対応するしなければなりません。ただし、大家（多くの場合は不動産会社）の方が多くの情報を持っているため、一方的に賃借人が不利になってしまうケースがあります。

そこで国では、トラブルを未然に防ぐための一定の目安となる「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を定めております。

ガイドラインはコチラ↓からダウンロードできます。（国土交通省HP）

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genzyokaifuku.html>

被害にあわないためには

契約時には、契約書や重要事項説明書などの関係書類の内容を確認すること、疑問点や不明な点は必ず聞いておくこと。

入居前には、室内の汚れや損傷について大家と確認するとともに写真を撮るなど記録に残しておくこと。

入居中は、故意・過失・管理不十分による破損・汚損は借主の負担となるので、丁寧に扱うこと。

退居時には、立会の前に国のガイドラインなどを読み、原状回復費用の一般的な基準を確認しておくこと。

トラブルにあってしまったら

契約書やガイドラインを確認した上で、大家と交渉し、それでも納得できない場合は、当センターまでご相談ください。



海産物に関する悪質商法

年が明けて、早くも1月も終わろうかとしています。年末年始に多く寄せられた相談に「海産物に関する悪質商法」がありました。

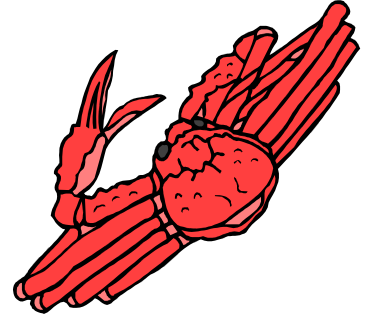
具体的な事例

- ・「カニを購入するよう」電話でしつこく勧誘された
- ・「カニを送る」という電話がかかってきて、お歳暮と勘違いして承諾したら、受け取りの際に高額な代金を請求された



・突然カニなどの海産物を送りつけられ代金を請求された

などといった相談が寄せられ、その多くは高齢者の方からでした。



対応するときには

突然、電話が架かってきたり、届いたりすると戸惑ってしまいますが悪質商法の被害に遭わないためには落ちついて対応する事が大切です。

電話が架かってきたとき

- ・電話の内容がよく分からない時は、分からないまま返事をするのはやめ、相手や内容をきちんと確認すること。
- ・購入をしつこく勧誘された場合は、「いりません」、「お断りします」などハッキリと断るようにしましょう。

荷物が届いたとき

- ・代引きの場合は、自分もしくは家族が注文したものであるか確認すること、心当たりがない場合は受け取りを拒否するようにしましょう。
- ・代引きでない場合についても後から請求される場合もありますので品名や依頼主を確認するようにし、不審な点がある場合は受け取りを拒否しましょう。

被害を未然に防ぐには

海産物を送りつけられた時に限りませんが、代引きで注文した場合は「代引きで注文した」など、荷物が届く予定がある場合は「いつ、どのような荷物が届く」などの話をして、情報を家族で共有するようにしましょう。

受け取ってしまった場合は、ケースにもよりますが一定期間内であれば無条件で契約を解除できる制度であるクーリングオフができることもありますので、ご不明な点がある場合は、お気軽に当センターまでご相談ください。



徳島県消費者情報センター

〒770-0851
徳島市徳島町城内2番地1
とくぎんモニプラザ 5階

- ・相談電話 088-623-0110
- ・啓発受付 088-625-8285
- ・事務担当 088-623-0612
- ・ファクシミリ 088-623-0174

Email: t-shouhi@mail.pref.tokushima.lg.jp
ホームページ
<http://www.pref.tokushima.jp/shohi/>

交流コーナー

くらしのサポーターのみなさんの質問や情報をお待ちしています。

くらしのサポーター活動報告について

くらしのサポーターの皆様には、日頃から「伝える」、「学ぶ」、「活動する」、「教える」の4つの活動に積極的に取り組まれていることと思います。

平成23年度も残すところ2ヵ月余りとなりました。消費者情報センターでは、この1年間の活動について3月頃に報告を頂こうと考えております。詳細につきましては改めて文書をお送りしますので、ご協力をお願いします。

なお、今年度から活動の功績が特に顕著なサポーターの方を表彰しておりますが、今回の活動報告を来年分の受章者選定の参考にさせていただきます。



くらしのコラム

お餅は危険～比率を考えよう～

お正月の食べ物と言えば、よく知られている物はお餅である。門松が外され、どんと焼きが終わるころになると、例年のことだが、新聞の隅に小さな記事が載る。多くの方は気にも掛けない。

お餅を喉に詰まらせて救急車で搬送された、あるいは死去したとの悲しいニュースだ。人数を確かめたことはないが、確実に増加している。が、新聞は、お餅が危険な食べ物、とは書いてはいない。

まず、お餅を喉に詰まらせるのは、圧倒的に老人が多い。いわゆる老人人口は年々増え続けているから、危険率、言い換えればリスクが高まったのではない。変化がないのに危険のように見えるのだ。

老人の交通事故の増加も人口増によるものが大半、と老人は思う。

くらしのサポーター 三原茂雄

くらしのサポーター担当者より

あけましておめでとうございます。寒い中、皆さんお元気でお過ごしでしょうか。

気象庁のデータによると徳島市の月平均気温が最も低いのは1月ということで、寒さにも暑さにも弱い私は、暖かい春が待ち遠しいです。

ただ、この寒い冬も、冬ならではのイベントなどもありますので、健康に気を付けて楽しく過ごしましょう。