

美しい暮らし

2004

3

No.148

大阪府暮らしの情報誌



くらしのニュース

交通事故死が減少

03年の交通事故死者数は7702人と46年ぶりに8000人を下回った。飲酒運転の厳罰化などが大きな要因。

日本の若者「就職難と失業」に不安

日本を含む世界5カ国の若者(18~24歳)を対象とした「世界青年意識調査」(内閣府)によると、自国の社会で何が問題かという質問に対し、日本の1位は「就職難と失業の多さ」が64.6%、個々の悩みでも「就職」が33.9%とトップだった。

「おれおれ詐欺」被害額43億円

03年1年間の「おれおれ詐欺」認知件数は6504件、被害総額は約43億円に上ることが警察庁のまとめで分かった。

消費者物価は4年連続下落

03年平均の全国消費者物価指数(2000年=100)は価格変動の大きい生鮮食品を除く総合指数で98.0。前年比0.3%下落した。

自己破産は過去最悪

03年の個人による自己破産申立件数は、前年比12.9%増の24万2377件(速報値)。破産せずに生活再建できる個人向け再生手続きの適用申請は約2万3600件と、前年に比べ約1万件増加した。

鳥インフルエンザ拡大へ

鳥インフルエンザは中国などアジア諸国に拡大し、アメリカでも発生した。2月17日、大分県九重町で飼育されていたチャボに感染が確認された。国内で2例目。

ト ラ ル NOW

賃貸マンションの

申し込みを取りやめたいが
預けたお金は
返してもらえないのか……



賃貸住宅をめぐる トラブルに注意！

弁護士 岡本 英子

高額な請求が来てびっくり！にならないために

賃貸マンションやアパートを退去する時に、借り主としては普通にきれいに使っただけなのに、部屋の修繕費用名目で思いがけず高額のお金が差し引かれ、入居の際に預け入れた敷金がほとんど返ってこなかったり、敷金額では修繕費用に足りないとして、さらに追加金額の支払いを請求されたりして、貸主との間でトラブルになるケースがあります。

このように、退去時になって貸主からの高額な修繕費用の請求にびっくりしないために、具体的にどのようなことに気をつけて賃貸物件を借りればよいのでしょうか。

物件が気に入っても 契約書への署名・押印はちょっと待つて

個々のケースで、借り主が退去の時にどの程度の修繕費用を負担しなければならないかは、基本的に、賃貸物件を借りる時に貸主との間でどのような約束をしていたかによって決まります。そして、その約束を書いているのが契約書などの入居時に署名・押印をする書類なのです。入居時には、家賃のほか、駅から近いか、日当たりはいいかなど物件自体の条件にばかり目がいきがちで、契約書等書類の内容はほとんど見ないということもしばしばだと思われます。しかし、退去時の高額な請求に「なんでこんなに!？」と思っても、実はこのような費用負担のあることが、入居の時に自分が署名・押印した書類にはっきりと書かれていたというのはよくあることです。もし敷金を返してほしいと裁判を起こしたとしても、契約書に署名・押印していれば、借り主は、内容を全てわかった上で入居をしたと裁判官にみなされてしまうこともあるのです。

契約書のどこを見ればいい？

退去時の修繕費用を借り主がどの程度負担するかは、たいてい、契約書のうち敷金に関する約束を書いている部分や、明け渡しに関する約束を書いている部分に書かれています。物件を「原状に復して」明け渡すという内容しか書いていない場合、借り主は、自分が取り付けた物等を取り除きさえすれば、普通に生活をして傷んだ箇所の修繕費用を払う必要はありません。なお、この場合でも、借り主に落ち度がある傷みについては、費用を負担しなければならないことは当然です。

また、本文とは別に契約書の最後に「特約条項」として、具体的に（例えば「期間の長短を問わず畳表の張り替えは借り主の負担とする」等）書いてある場合や、契約書とは別の書類を作っている場合もあります。このように、修繕費用に関する具体的な約束内容が書かれたものがある場合には、その内容について仲介業者や貸主に詳しく説明を求め、納得がいけない場合には、内容を変更してもらうように交渉するか、交渉ができないのであればその物件を借り

ること自体をやめるべきでしょう。

なお、もし交渉の結果、約束の内容が変更してもらえた場合には、口約束だけで済まらず、変更された内容を契約書に書いてもらうなど、必ず書類にして残すことを忘れないようにしましょう。

新居での生活を始めたなら

例えば、新築物件なら工事が原因で、中古物件なら前の借り主が原因で、入居した時から床に大きなキズがついていたとします。何もせずにそのまま住み続けてしまうと、いざ退去という時に、「それは私がつけたものではありません」というあなたの言い分が必ずしも通るとは限りません。入居したら、まず物件内部を写真やビデオで日付を入れて撮影しておき、不具合があればその時点で家主か管理業者に連絡をしておくという手当てをしておけば、このような無用のトラブルは避けられるでしょう。

また、「普通に生活をただけ」の傷みかどうかの判断は、非常に微妙な場合もありますので、普段から掃除をし、常識の範囲でできるだけきれいに使うことも重要です。



引っ越しにあたって

水回り、レンジ回りの掃除やゴミの処理等、借り主は退去にあたってひととおりの掃除はしておかなければなりません。もし全く掃除をせずに汚れたままで明け渡した場合、ハウスクリーニング費用を負担しなければならない場合も出てきます。

掃除をしたら、その状態を写真やビデオで撮影し、物件がきれいな状態であることの証拠をきちんと残しておきましょう。そして、もし修繕費用の支払いを請求された場合に、工事見積りの内容が適正かどうかを確認するためにも必要ですから、退去時の室内点検には必ず立ち会ってください。なお、点検の場で、借り主が高額の修繕費用の支払いを承諾する内容の書かれた「実費精算書」などの書類に署名を求められることもあります。その内容に納得がいかなければその場での署名は断りましょう。

退去の時に、貸主から、鍵と一緒に契約書などの書類も返すように求められた場合、書類は全てコピーを取り、資料を残しておいてください。

肝心なのは「転ばぬ先の杖」

中身をきちんと読まずに、修繕費用負担の約束が書かれた契約書で契約してしまったようなケースでも、裁判例の主流は、法律の知識がない一般の借り主が契約した時の意思をくみ取ると、普通に生活したことのできた傷みまで全部費用を負担する認識があったとは言えないとして、借り主の敷金返還の訴えを認めています。しかし、逆に契約書に署名・押印をした以上、納得していたはずだと判断されている場合もあります。

このように裁判には当然リスクもありますし、やはり賃貸物件を借りる時に肝心なのは、契約書等書類の内容に目を通し、仲介業者や貸主からきちんとした説明を受け、納得できなければ借りない、という「転ばぬ先の杖」の心がけです。

消費生活相談状況

大阪府消費生活センター

電話情報提供サービスに加え フリーローン・サラ金の相談が増加

■平成15年12月の特徴

アダルトサイト等の電話情報提供サービスの相談件数がさらに増加し、相談件数全体の3分の1以上を占める。フリーローン・サラ金の件数も上昇、身に覚えのない借金の架空請求が目立つ。

※12月受付件数上位10位までを掲載しているため、受付総数とは合致しない。

商品・役務	受付件数	
	12月	11月
1 電話情報提供サービス	302	252
2 フリーローン・サラ金	74	53
3 オンライン情報サービス	24	31
4 内職・副業	21	21
5 工事・建築	18	17
5 浄水器	18	14
7 資格講座	17	21
8 商品相場	11	8
9 健康食品	10	17
10 化粧品	9	9
10 アクセサリー	9	9
受 付 総 数	891	879

トピックス

年金受給者の方への不審な電話や訪問、手紙等にご注意ください

最近、全国で年金受給者の方やその家族の方へ、社会保険職員等を装って年金の過払いの払い戻しを求める不審な電話があったり、「日本国民年金協会」や架空の団体名を名乗って不審な手紙が送付されるなど、金銭をだましとろうとした事例が発生しております。

社会保険庁（社会保険業務センター）、大阪社会保険事務局及び社会保険事務所では、銀行口座を指定して現金の振り込みを依頼したり、指定の住所に現金の郵送を依頼することはありませんので、くれぐれもご注意ください。

なお、不審な電話等があった場合は、大阪社会保険事務局または、最寄りの社会保険事務所までお問い合わせください。

問い合わせ先：大阪社会保険事務局総務部企画課

TEL 06-6268-9333

とれたて 食情報

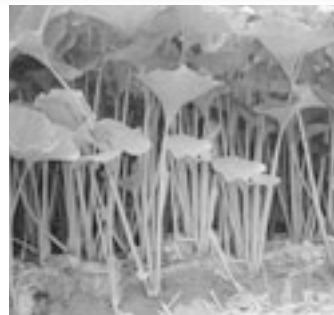
3月：大阪ふき

大阪府農政室

ふきはキク科の植物で数少ない日本原産の野菜のひとつです。大阪府は愛知県、徳島県、群馬県に次ぐ全国第4位の生産量を誇り、泉佐野市、熊取町、泉南市など泉州地域が産地です。その独特の香りとはほろ苦い味わいが春の野菜として親しまれています。現在府内で生産されているのは、平成6～10年にかけて大阪府がバイオ技術を利用して育成した新品種、通称「のびすぎでんねん」で、従来の品種よりも緑の色が冴えて香りも良く収穫量も多いと好評です。

ふきには腸の働きを良くする食物繊維、消化の働きを助け軽いたんきり作用や咳止め効果のある成分が含まれています。また苦み成分には食欲増進効果があり、春になって体をリフレッシュさせるにはぴったりの野菜です。ふきのとうはふきの花蕾（つぼみ）で、苦みが強くカロテン、ビタミンC、鉄分などが含まれています。

現在はハウス栽培も行われているので、出荷期間は11月から6月まで幅広がっていますが、やはり3～4月の出荷量が最も多く、これからが旬の野菜です。



賃貸マンションの
申し込みを取りやめたいが
預けたお金は
返してもらえないのか……



相談概要

賃貸マンションを探していると気に入った物件があった。しかし、ほかの物件とも比較検討したいと思い申し込みをするのをためらっていたら、仲介業者に「とりあえず申し込み順位を確保するために家賃1カ月分相当額を預かり金として支払ってほしい。気が変わったら返金する」と言われた。預かり金を仲介業者に渡した際、重要事項説明書を渡されたが、その内容についての説明がなかったのに、翌日にはハウスクリーニング代を請求された。

不審を抱き「キャンセルしたいので預かり金を返金してほしい」と申し出たが「大家に借家人が見つかったと連絡したので返金できない」と断られた。まだ契約書も交わしていないのに、預かり金を返金してもらえないのか。

経緯・結果

仲介業者が貸主に連絡しただけでは貸主が承諾したとは断定できず、契約書面も交付されていないことから、契約はまだ成立していないと考えられること、契約が成立するまでは預かり金は手付けとしての意味を持たないので返金を求めることができることを説明した。また、宅地建物取引主任者から重要事項の説明を口頭で受けていないことは宅地建物取引業法に違反する旨を伝えた。当センターのアドバイスにより、相談者が仲介業者の顧客窓口を経緯を説明し預かり金の返金を求めたところ、全額返金されたと相談者から報告があった。

解説

不動産の賃貸契約を結ぶ前の申し込みの際に、借り主が仲介業者から預かり金という名目で金銭を求められることがあります。賃貸契約が成立する前に支払われた預かり金は、契約が成立するまでは申込証拠金としての意味を持つにすぎず、申し込みを撤回した場合には返還されるべき金銭です。宅地建物取引主任者からの重要事項の説明がなかったり、契約書を交わしていなかったりすれば返金の可能性があります。ただし、契約が成立した後は、預かり金は手付金に充当され、借り主から解約を申し出た時は「手付け流し」として返金されないことになります。手付金とは契約をした証拠として支払われる金銭です。

預かり金の支払いを求められたら、契約成立までは返金されることを確認し、支払う際には預かり証にその旨を記載してもらうようにしましょう。口約束だけでは後でトラブルの元となります。重要な約束事は書面に残しておくことが大切です。また、手付金は、事前に重要事項説明書の交付を受け、契約内容の説明をよく聞き理解してから支払うようにしましょう。

お知らせ INFORMATION

「正しく知ろう／食卓の現実」食の安全・安心と食糧需給率

3/22(月)
午前10時～午後4時

場 所 生活情報ぷらざ(大阪府消費生活センター) 京阪本線・地下鉄谷町線「天満橋」駅下車 ①番出口すぐ

内 容 ■ 調査研究報告 (午前10時30分～11時45分)

報告者 消連協・調査研究部会

テーマ「米の表示について」
消費者の認識 アンケート調査から

岡本 孝子

■ 学習会 (午後1時～3時)

講 師 近畿農政局大阪農政事務所

テーマ「私たち食卓の現実」
食の安全・安心と 食糧需給率

食糧部長 荻田 敏
表示・規格課課長 石野 浩三

■ 展 示 (午前10時～午後4時) ●米の一般知識、表示の正しい見方など

参 加 費 無 料

申し込み 大阪府消費者団体連絡協議会

TEL/FAX 06-6931-3664

ホームページ「消費生活事典」

<http://www.pref.osaka.jp/shouhi/>

消費生活相談 ☎06-6945-0999 (月～金) 9:00～17:00

消費者問題の専門家団体が実施する週末相談(年末年始除く10:00～16:00)

土曜日 06-6366-0110 (社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会

日曜日 06-6203-7684 (社)全国消費生活相談員協会