



平成25年4月号(隔月発行)

札幌司法書士会 会長 林 和宏 編集担当責任者 番井 菊世 <http://www.sihosyosi.or.jp/>
〒060-0042 札幌市中央区大通西13丁目4番地 電話 011-281-3505 FAX 011-261-0115

春と言えば新生活！

賃貸借契約トラブルについて

建物の賃貸借契約については、退去時に賃借人の費用負担についてトラブルになることがあります。新生活をはじめた畑さんにも1通の請求書が来たようです。



きりちゃん、聞いて！ 私、この春、就職して、今まで住んでいたマンションを引っ越したの。

畑さん、久しぶり！ 就職おめでとう！

ありがとう。でも、困ったことになってるの…。見て、これ。転居前の大家さんから、こんな請求書が来たの。

どれどれ…「敷金4万円を差し引き、原状回復費用として20万円をご請求します」…ちょっと高すぎない？

でも、大家さんが、「賃貸借契約書に“特約”として、ちゃんと書いてある」って。

では、その特約が本当に有効なのか、確認してみよう。

契約書の記載…「賃借人は退去の際に、賃借人の指示に従い、本物件の自然損耗、経年変化、通常使用により生じた汚れ、損傷をも含めて賃貸借契約締結時の原状に回復しなければならない」

「すべて賃借人の負担」と書いてあるけれど、この程度の記載なら、原状回復の範囲は、自分の不注意で汚損・破損させた部分だけ、ということになると思うよ。

最高裁判所の判例によると、賃借人に自然損耗などの補修費用まで負担させる場合には、その負担すべき範囲が「賃貸借契約書自体に具体的に明記されているか、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要」とされているんだ。

そうなのね。だけど、自然損耗と、自分の不注意で汚したり壊したりした場合の境目がよくわからないわ。たとえば、結露がひどくて、カビで壁紙が汚れた場合はどっちなの？

結露は、建物の構造上の問題なので、基本的には自然損耗に当たるよ。ただし、カビの発生を知っていたのに、換気や ふき取る などの対応をしなかったために汚損がひどくなってしまったような場合は、借主にも責任があるので、その分は費用を負担しなければならなくなるんだ。

誰が住んでいても発生する範囲の汚れや変化については、負担の範囲が明確に決められていない限り責任を負わないってことだね。

よかった！ さっそく大家さんと交渉してくるわ。

※※※ 後日 ※※※

きりちゃん、今度は、大家さんが、「ハウスクリーニングに要する費用は賃借人の負担とする」という特約があるから、敷金4万円を差し引き、さらに4万円払え、って言ってきたの！

ハウスクリーニングの特約についても、考え方は同じだよ。賃借人が賃借人の負担すべき範囲を賃貸借契約書等に明記し、説明を尽くしたと認められない場合は無効になる可能性が高いね。特にハウスクリーニング代の請求が高額となる場合で、賃借人がその根拠を明らかにしない場合などは、特約が無効になったり、負担金額が少なくなる傾向が強いよ。

賃借人の負担についてはケースバイケース、ってことかあ。当事者間の話し合いで解決するのは難しいかもね…。

今後は、契約書をきちんと読んで、疑問点を確認してから、署名・押印するようにしようね。入居時に、大家さんや管理会社の担当者に立ち会ってもらって、破損している部分のチェックをしておくのがいいよ。

「ショッピング枠を現金化」「カードで現金」問題を復習！

消費者庁は今から2年前の平成23年4月「ストップ！クレジットカード現金化」キャンペーンを行っている。しかし、まだまだ街頭には「カードで現金」と謳う大型看板がたくさんある。ショッピング枠の現金化にはどのような問題があるのだろうか？

問題点

1. 消費者は現金を入手するためにこの仕組みを利用しても、見かけ上、お金を借りたことにはならないので、「貸金業法」や「利息制限法」などの適用を受けない。右の例では、30万円を手にいれても、50万円と、その手数料の支払いをしなければならず、金利になおすとお金を借りたときには認められないような**高金利の負担**を負うことになる。
2. 消費者は換金業者の指示のまま動くことになるが、実はこの行為はクレジットカード会社を**騙す**行為になる。消費者自身が詐欺罪に問われる可能性があるし、右の「買取型」の場合では、支払が終わるまで商品の所有権はクレジットカード会社にあるのに、商品を勝手に売ってしまっているのだから、この行為も違法性を問われかねない。
3. このように問題がありながら、未だ堂々と看板が設置され、ネットで広告がなされている。それは、様々な法律の隙間を狙ったものなので、規制や取り締まりが難しいことにある。全国的には脱税（！商売自体を肯定しているようで違和感を感じるが）で捕まった事例が数件の他、出資法違反で逮捕されたのは、報道されたものだけでは1件しかない。
4. こうした事情から、消費者は高利の被害を受けているのに、被害の声を上げられない。まさにお金が必要だという**人の弱みにつけ込んだ**やり方といえる。カード会社や消費者庁の警告にもかかわらず、インターネットや街頭看板にも広告があふれており、なかなか無くならない。違法かどうかは分からずに利用してしまう人もいるだろう。

ショッピング枠の現金化とは？

1. キャッシュバック型

業者がCDやフィギア、ビー玉などの実際の価格が廉価なものを50万円などで消費者に買わせ、クレジットカードで決済をさせる。そして、30万円ほどをキャッシュバックし、消費者は現金を手にいれる。

2. 買取型

業者がブランドバックや電子機器など流通性の高い商品を指定し、大型量販店やデパートなどで消費者にクレジットカードで購入させる。その商品を予め定めていた金額で業者が買い取り、消費者は現金を手にいれる。

なぜこんなことが・・・

ちなみに、海外ではこうした問題は発生していないようだ。日本では、お金の貸し借りに関する法律と、クレジットカードで物を購入する法律が別々であり、審査内容も別になっているためにこうした手法が可能となる。お金が必要であれば、本来は借りるのが原則である。しかし、キャッシング枠がいっぱいになってしまっても、ショッピング枠は別審査なので、こうした換金行為が出来てしまう。消費者の中には「キャッシングだと家族に怪しまれるけど、ショッピングなら疑われない」と、利用している人もいた。

編集後記

昨年12月から、4月までびっちりとした厳しい冬でしたが、ようやく春が来ましたね。除雪の作業をされている方々は、いつどれだけ降るか分からず、昼夜問わず呼び出しがあるため、お酒も飲めなかったそうです。本当にお疲れ様でした。あんなに苦労した雪が、みるみる融けていくのを見ると、不思議な気持ちになりますね。

桜は寒い時期がないと咲かないと言いますので、今年の桜は格別な力強さを感じそうです。

(K. T)