

敷金精算トラブル

契約時の確認が大事です

相談事例

7年住んだ賃貸マンションを退去。敷金を精算する際、10万円が壁紙の張替え費用として差し引かれていた。壁紙には、冷蔵庫の後部壁面の黒ずみはあったが、他に汚損はなかった。退去時には、自分できれいに清掃した。納得がいかない。

敷金とは…

家賃の滞納等に備えて、借り主が貸し主に預け入れる金銭のことをいいます。

借り主が賃貸住宅を明け渡すとき、家賃の滞納や、借り主の故意・過失による破損があれば、貸し主は滞納分や補修費用を差し引いて返還することになります。



答え

賃貸住宅における「原状回復義務」とは、住宅を完全に入居時の状態に戻すことまでは必要なく、借り主の故意・過失により住宅を汚損、破損したときに負う責任をいいます。

従って、通常の使用により生じたふすま、障子、畳、壁紙などの損耗については、そのまま貸し主に返還すれば足りると考えられています。

この相談の場合、冷蔵庫の後部壁面に黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）があったということですが、国土交通省が定めた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によると、冷蔵庫は一般的な生活をしていく上で必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用による損耗と考えられています。通常の使用による損耗であれば、契約上特別の定めがない限り、補修費用を支払う必要はありません。相談者の賃貸契約書を確認したところ、「入居者は退去時に原状回復する」という条項はありましたが、壁紙の張替等についての特約条項はありませんでしたので、これらにかかる費用を負担する義務はなく、貸し主に対し敷金の返還を主張することができます。

なお、仮に、畳の表替えや障子・ふすま・壁紙の張替、ハウスクリーニングなどが特約条項にあっても、裁判では通常損耗分として認められ、原状回復義務はないとされた判決もあるようです。

トラブルにあわないために

毎年、引越し時期には「敷金が返ってこない」「追加請求された」などの相談が増加します。賃貸住宅を選ぶときには、立地条件や家賃、間取りなどを優先させてしまい、退去時の条件の確認が不十分になりがちですが、次のことに留意しましょう。

- 賃貸契約を結ぶ前に契約書をよく読み、納得できない特約条項が入っていないかよく確かめ、十分納得した上で契約しましょう。
- 入居時に貸し主・借り主双方の立ち会いのもとに、写真を撮るなどして、使用開始時の損耗状況を記録、確認しておきましょう。
- 退去時には、修繕箇所の確認に立ち会い、過失による損耗と自然損耗との区別をはっきりさせ、修理費用等の負担内容を話し合しましょう。修繕費用は見積書を取ってもらい、内容をチェックしましょう。
- 敷金精算のトラブルが起こったら、まず話し合いが基本ですが、解決が困難な場合は民事調停や少額訴訟制度を利用する方法もあります。

※原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決のために、国土交通省から「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）」が示されていて、国土交通省住宅局のホームページから検索できます。

トラブルがおきてしまったら… 鹿児島県宅地建物取引業協会 ☎099-252-7111

自動車の契約トラブル

いつ売買契約が成立したかがポイントです

相談事例

自動車展示場で見た中古車が気に入り、現状渡して購入することとした。申込金3万円を支払い、残りはクレジットを組むことにしていたが、家に帰って妻に相談したところ反対されたので翌日キャンセルしたら、申込み金も返してもらえない上に、キャンセル料まで請求された。支払わないといけなのだろうか。



答え 契約成立前のキャンセルは自由

売買契約は双方が契約内容に合意した時点で成立しますので、契約成立後は一方的にキャンセルすることはできません。ただし、販売業者が※自販連・中販連に加盟しその標準約款を採用している場合にはその定めるところによります。この標準約款によるとクレジット方式による自動車の売買契約は信販会社がクレジットの承認を販売店に通知したときに成立し、その効力は ①登録日 ②注文による修理・改造・架装等に着手した日 ③引渡日のうちいずれか早い日から発生するとされています。クレジット販売による契約の場合は、それぞれの信販会社が採用している約款により、売買契約の成立時期が異なります。

相談事例の場合、中販連自動車注文書による注文であり、これによると契約自体が成立していないと考えられるのでキャンセル料を支払う必要はありませんし、申込み金も返してもらうことができます。ただし、注文のキャンセルによって販売店に損害が生じたとき、例えば、車庫証明申請の費用を負担している場合はその範囲で賠償金を支払う必要があります。

※自販連：社団法人 日本自動車販売協会連合会
中販連：社団法人 日本中古自動車販売協会連合会

ポイント

契約成立の時期

【現金販売、自社割賦販売の場合】

自販連・中販連自動車注文書標準約款

- ①登録日
 - ②注文による修理・改造・架装等に着手した日
 - ③引渡日
- ①～③のうちいずれか早い日

【クレジット利用の場合】

自動車販売金融会社協議会標準契約約款
(自動車メーカー系クレジット会社)

売買契約はクレジット契約の成立(立替払契約の承諾)と同時に成立する。ただし、その効力は上記①～③のうちいずれか早い日から発生する。

日本クレジット産業協会標準約款

売買契約は、販売店が購入者に代わって立替払契約の申込みをしたときに成立するが、その効力は立替払契約が成立したときから発生する。

トラブルにあわないために

自販連・中販連に加盟していない販売店の場合、契約成立の時期や違約金などについては、独自の約款で定めるところによります。「この注文書に署名・捺印すると直ちに契約は成立する。」「契約をキャンセルしたときは、代金の20%のキャンセル料を損害賠償金として支払わなければならない」とする約款を使用している販売店もあります。もちろんそれ自体違法なものでなく、いったん契約が成立すると販売店と消費者の間には権利・義務が発生し、互いにこれに拘束されますが、販売店に全く損害が発生していないにもかかわらず、20%もの多額の請求はあまりにも不当です。消費者契約法でも、予め定める損害賠償の予定が、契約のキャンセルに伴い事業者が被る平均的な損害額を超える場合は、当該「超える部分」については無効と定めています。通常事業者が被る平均的な損害額を考慮し、合理的な金額で解決すべきでしょう。

- 契約成立後の解約は非常に困難です。安易な口約束はせず、価格、必要経費、保証などについては書面で確認し、慎重に契約しましょう。
- 信頼できる販売店を選びましょう。業界団体に加盟している販売店の場合、トラブルがおきたとき業界団体が助言してくれる場合もあるので、信頼の一つの目安になります。

トラブルがおきてしまったら…

- 社団法人 日本自動車販売協会連合会鹿児島支部 ☎099-262-0011
- 社団法人 日本中古自動車販売協会連合会鹿児島支部 ☎0995-62-0757
- 社団法人 自動車公正取引協議会 ☎03-3556-9177
- 財団法人 自動車製造物責任相談センター(PLセンター) ☎0120-028-222

クレジット 基本のキホン

クレジットとは

英語でcreditとは、本来「信用」という意味です。

一般的にconsumer creditのことをいいますが、日本語になおすと「消費者信用」ということです。消費者信用は、大きく「販売信用」（買い物をする）と「消費者金融」（お金を借りる）に分けられます。いずれの場合も、消費者の「credit＝信用」が基本になっています。

利用した分は、後で自分で支払わなければならないという意味では、「借金」であることに変わりありません。

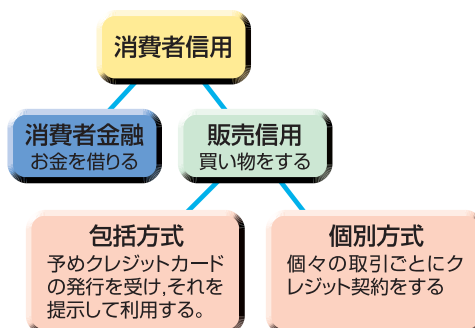


クレジット契約とは

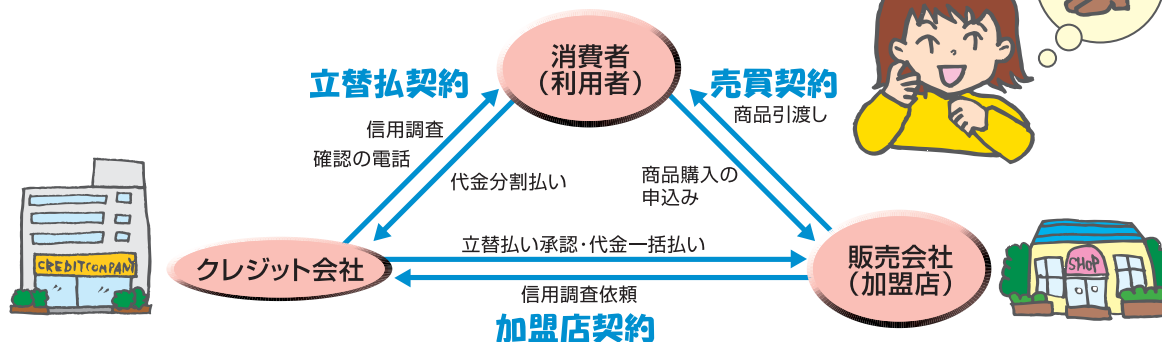
クレジット契約は、多くの場合、消費者・販売店・クレジット（信販）会社の三者間で行う方式（三者間契約）で、2か月を超える支払いとなる取引である「信用購入あっせん取引」のことを言います。

「信用購入あっせん取引」には、「個別信用購入あっせん取引」（「ショッピング・クレジット」とも呼ばれます。）と「包括信用購入あっせん取引」（クレジットカードで商品等を購入すること。）などがあります。

利用者（消費者）の信用をもとに、クレジット会社は、利用者がショッピングなどをしたお店（加盟店）に、その代金の利用者に代わって支払います。その後、利用者はクレジット会社に代金を支払います。



〈個別信用購入あっせん取引の例〉



三者間のクレジット契約では、クレジット会社は消費者の前に直接姿を見せることはなく、販売店とのやりとりで上の流れができます。二者間での取引にみえながら、実際には三者間の契約になっているのです。

クレジット契約をするときの注意点は

- ① 契約書をよく読むこと。
- ② クーリング・オフについての説明を受けること。
- ③ 販売業者の説明と、契約書の内容が一致しているかよく確認した上で、署名・押印すること。
- ④ 契約した後、クレジット会社から確認の電話があるので、契約内容や支払い方法などに疑問や不安があるときには、その旨をきちんと伝えること。
- ⑤ 支払い期日を守ることです。

手数料とは

契約者が商品代金に加えて支払う金額のことで、クレジット契約では「分割払手数料」といいます。①消費者が負担する場合 ②販売店が負担する場合 ③消費者、販売店双方が負担する場合、があります。

計算方法や表示などについては、法律等で定められています。いずれにせよ、契約に当たって手数料は実質年率（融資金を1年後に一括で返すときに付く金利の割合）で示すようになっていきますので、理解しておくことが大切です。