

相談事例(45)

依然減らない賃貸借契約のトラブル！

相談事例

事例1 賃貸契約書見直してみませんか。もしかして保証契約？

家賃 66,000 円の賃貸マンションに入居した。数か月後に口座を確認すると、毎月 660 円が上乗せされて引き落とされていることに気付いた。不審に思い管理会社に問い合わせたところ保証料だと言う。しかし、契約時に連帯保証人を立てていて、保証契約をした覚えもなく納得できない。

■処理概要

契約書面を確認したところ、「家賃サービス申込書兼契約書」という書面を交わしていたことがわかりました。

信販会社に「家賃サービス契約」とはどのようなサービスか、契約書とあるが何の契約かを確認しました。別途、仲介業者から送付してもらった契約書面には「立替払い契約書」との記載がありましたので、さらに家賃は毎月発生するものであり「立替払い契約」という割賦販売法の規定には当たらないのではないか、と尋ねました。

信販会社の担当者も、確かに立替払いというのはおかしい。実態は保証契約と家賃の収納代行のようなものではないかとのことで、家主が借主への担保としてこのような保証契約は多く行われている実態がある。大手信販会社だけではなく中小なども多数参入している、とのことでした。疑問があれば、あくまでも管理会社と借主の契約であるから管理会社と話をしてほしい、と第三者のような言いぶりでした。

相談者は連帯保証人を立てており、その上にさらなる保証契約の必要性があるのでしょうか。消費者は二重に保証人を立てていることになり、費用負担も発生しています。

重要事項説明書には、支払い方法や立替払い契約についての記載はなく、口頭での説明もありません。しかも、書面には「家賃サービス」という記載しかなく住所、氏名、入居期間、家賃等必要事項の記載はあるものの、事務手数料の欄には（家賃＋共益費＋駐車場使用料）×1%と印刷されていて、月額支払い総額の記載欄はありません。このことから、相談者はこのような契約をしていたことを全く認識していなかったこととなります。契約自由な原則とはいえ、十分な説明もないままに一方的に消費者に不利な契約をさせることは認められません。

相談者は、納得できない契約はしないと口座の引き落としを中止し、家賃を直接管理会社に振り込んでいます。引き続きあっせんと平行して保証契約のあり方や契約のさせ方について問題提起していきたいと考えています。

相談事例

事例2 注意！とんでもない特約が潜んでいることも！

転職で給与の日が変わり、家賃の支払いが半月遅れた。支払日の変更を求めたが拒絶された。給料日には振り込むと何度も説明したが聞き入れてもらえず、連帯保証人や知人にも嫌がらせの電話がある。退去を申し出ると契約期間（2年）を経過していないことを理由に違約金7万円を請求された。支払わなければ即刻裁判を起こすという。

■処理概要

相談室から管理会社に問い合わせをしたところ、担当者という人物が同じ文言、「約束した日に支払ってもらわなければ、裁判しかない、拇印も押している」と繰り返すばかりでした。話のできる上司に代わってほしいと何度も頼みましたが聞き入れてくれません。

相談者には裁判が起こされた場合にはどのようにしたらよいかを伝えました。①裁判管轄は金額が130万円以下の場合、簡易裁判所になります。②訴えが起こされた場合、相談者は「被告」、訴えた管理会社は「原告」と言います。③裁判所から被告である相談者に「特別送達」という制度で、受取人に郵便局が直接に手渡しする郵便物として訴状が送付されます。留守の場合、不在票入っていますから、自分で直接郵便局に受け取りに行きます。差出人は〇〇簡易裁判所 住所 事件番号 書記官名等が封書に記載されています。中には相談者を訴えた内容、家賃と違約金の請求など訴えの具体的な事柄が記載されています。④これが大切です。裁判者からあなたはどのように訴えられていますかこれは事実ですか、事実と異なることなどがあれば書面を提出するように、といった文書が入っています。裁判の期日に直接法廷で意見を述べることができます。しかし、裁判所に行くのはこれが初めて、という方が多いのが一般的です。そこで事前に自分の意見を書面で提出しておく、法廷で自分の意見を十分述べる事が出来なかったり、当日裁判所に出向くことができなかった場合でも、裁判所で自分の意見を述べたことと同じ扱いをしてもらえます。必ず、自分の意見を前もって提出しておくことが大切です。この文書を「答弁書」と言います。答弁書の書式や書き方などは裁判所のホームページに詳しく載っています。⑤裁判所から指定されている期日に出向くことができない場合は、必ず当日は出廷できない旨の連絡を入れましょう。答弁書も出していない、連絡もしない、となると原告の言い分がそのまま認められることになりかねません。⑥裁判所では裁判官が双方の意見を聞き判決になります。あるいは和解を勧めることもあります。判決に不満があれば、さらに地方裁判所に訴えることもできますが、専門的な法律知識が求められるので、弁護士に依頼しなければならないなど費用の負担も生じます。裁判を起こすことは国民に等しく認められていることではありますが、事業者が一方向的に権利を主張する手段としては使ってほしくないと考えます。消費者相談のあっせん、話し合いや裁判所の調停制度の活用などを求めたいと考えます。

《まとめ》

賃貸契約のトラブルは相変わらず相談が絶えません。サブリース契約の増加や、保証契約の複雑化、支払い方法の多様化等で益々消費者にはわかりにくいものになっています。

民法改正に伴い、借入人は経年劣化や自然損耗による原状回復義務を負わないことが明記されたり、法定利率が5%から3%に変更されたり、連帯保証人の限度額の設定を義務付け

るなど、貸借契約での数々の見直しが検討されています。

事業者には消費者目線での契約書面の作成や丁寧な説明責任を強く求めます。