

## 相談事例(39)

# 契約前に賃貸マンションのキャンセルを申し出たが

### 相談事例

賃貸マンションの契約日前にキャンセルを申し出たら、「一旦契約してもらわないと先方に迷惑をかける。すぐに解約すればいいので心配しないで」と言われ、しぶしぶ契約書に署名押印し、請求額を振り込んだ。しかし、どうしても納得できない。(30代女性)

相談者は昨年11月、離婚後に住む部屋をインターネットで探していました。気に入った物件を見つけ連絡先の仲介業者に連絡し、早速物件を見に行きました。あいにく入居中のために室内を見ることはできなかったのですが、気に入ったので契約の意思を伝えました。1月に入り内覧できると連絡があり、部屋を見た後1月末に入居したいと伝えたところ、「契約は13日までにしてほしい」と言われました。

ところがその後、離婚を考え直すことになり、転居の必要がなくなったことを仲介業者に伝えました。業者は、「一旦契約はしてもらわないと先方に迷惑をかける。こちらの立場もわかってほしい。契約後に私が責任持って先方と交渉しお金も返してもらおう」と言われました。疑問に思いつつも13日に出向いて契約書に署名押印し、銀行のATMから仲介手数料と敷金、礼金など約35万円を振り込みました。そしてその直後に先方の管理会社に解約したいと伝えると、「一旦契約したので返金は敷金の半額だけ」と言われました。

### ■問題点

①11月の時点で契約の意思は伝えたものの、申込金などの金銭の授受はなく、契約は12月末以降というあやふやなものでした。ただし、「承諾書」という書面を渡されており、実際の様子が間取り図と違っているとか、イメージと違っているという理由で解約するときは自己都合となり、契約書の約款どおりのルールで解約することに同意するという内容のものでした。契約していない時点で、解約のルールを承諾させること自体疑問を感じます。

②11月時点で無職であることを告げると、「無職だと契約を断られることがある。この業者に5万円払えば会社に在籍しているという証明書を出してくれる」と、入居者用利用規約書を手渡されました。父親が連帯保証人になってくれること、間もなく就職が決まることになっていたこと、この仲介業者にどこの不動産屋もやっていると言われたことから軽く考え、いわゆるアリバイ会社(注1)の利用するを決めました。

③契約時、重要事項の説明は受けましたがその書面は渡されることなく、後日契約書といっしょに相談者に郵送されたため(注2)、1週間契約内容を確認することができませんでした。

一般的に、賃貸住宅の契約が成立すれば解約しても礼金や仲介手数料は返らない可能性があります。相談者はそのことを知らず、また知らされずに契約に応じました。さらに言えば、マンションを借りる必要がなくなったことを契約前に伝えているのですから、相談者が知らないことをいいことに強引に契約をさせたと言っても過言ではありません。さらに、解

約を申し出ると敷金の半額しか返金しないと言ってきました。

（注1）ペーパーカンパニーを設立し、その会社に勤務しているように装うための源泉徴収票や給与明細等を発行し、提出先から確認の電話があったら在籍していること装うサービスを提供している会社。無職の人や勤務先を人に知られたくない人が家を借りたり、保育園を申し込んだりするときなどに利用する。本人確認にもなりうる虚偽の書類を発行し、犯罪の温床となる可能性が指摘されているが、インターネットで検索すると相当数の会社が存在していることがわかる。

（注2）物件所在県の宅建指導では「重要事項説明書」の郵送は認めていない。そもそも重要事項説明は契約に至る前に有資格者が口頭で行い、契約者が納得したうえで手渡しすることが原則。今回のように便宜上契約書面といっしょに後から郵送するというケースは指導の対象になる。（以上）

## ■相談処理

契約してATMで振り込みを終えた直後に当相談室へ電話がありました。そこで、すぐ仲介業者に連絡し、契約書の送付をしないように伝えましたが、「こちらが強制したわけではなく、納得して契約したのだからそれはできない」と譲りませんでした。

仲介業者は相談者に責任をもって返金交渉をすると約束していましたが、それどころか相手先の管理会社とは懇意にしている大切な取引先であると言い、契約させてしまえばこちらのものという態度でした。そこで送付先の管理会社に連絡して内容を伝えましたが、「契約のさせ方に問題はない。支払いも済ませた以上は正式に有効な契約だと判断している」という回答でした。前もって両者が示し合わせて契約に持ち込んだという流れが否めません。確かに賃借人が退去することが決まれば、入居中でも次の募集をかけることはよくあることでしょう。そして契約の意思があれば承諾書なるものを書かせて契約を担保しています。

そこで、相談者に経緯書を作成してもらい全額返金を両事業者に求めました。返せるのは敷金の半分だけと答えた管理会社ですが、相談室があっせんに入ったことを知った途端、契約書どおりの返金をする、と手のひらを返してきたことに相談者は不信感を募らせていました。

相談室では、仲介業者の契約のさせ方に問題があったことを理由に、全額返金を求めています。また仲介業者は、仲介手数料のうちアリバイ会社に支払う費用を差し引いた分を返金すると言ってきましたが、相談者はあくまで全額返金を求めているため、現在も交渉中です。貸家は現在の賃借人が入居中に次の募集をかけるケースが多くあります。貸し手は家賃収入の空白を作らないという意味では得策ですが、反面契約が成立するまでは安心できません。また、借り手は部屋の中を見ることなく決めるわけですから、大きなリスクがつきものです。この相談者のように契約前に事情が変わることもあります。

またアリバイ会社の実態は調査中ですが、インターネット上での広告は驚くほど堂々とたくさん掲載されています。指導監督の行政にあっては、消費者がトラブルに巻き込まれないよう実態の把握と迅速な事業者対応を求めます。

賃貸借契約の契約時のトラブルは後を絶ちません。急かせる業者の勧めに惑わされず、しっかり内容を確認して十分納得の上で契約に臨むことが必要です。