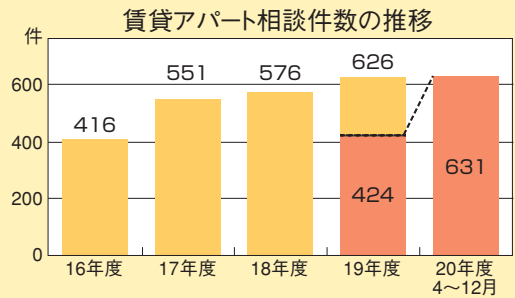




くらしのほっと通信

賃貸アパートの相談が49%の大幅増加!

平成20年度に入り、12月末現在の賃貸アパートに関する相談件数は631件(速報値)で、前年同期比49%の大幅増加となり、平成19年度の相談件数を上回りました。相談内容は、退去時の修繕費に関する相談が最も多く寄せられていますが、その他の相談も増加傾向にあります。修繕費以外で寄せられた相談を紹介します。



事例1. 契約拒否

息子が賃貸アパートの契約の審査で入居不可となった。家賃の支払いに信販会社を利用する契約だった。息子は数年前に簡易裁判所の特定調停を利用して、債務整理をしたことがある。これが影響したのだろうか。

(70歳代 女性 家事従事者)

特定調停など債務整理をすると、個人情報情報機関にこの情報が登録されます。信販会社は個人情報情報を参考にして与信審査をします。相談者の場合、債務整理が原因でクレジット契約を拒否され、家賃の支払いに信販会社を利用する為、賃貸借契約ができなかった可能性が考えられます。

相談者には、家賃支払いに信販会社を利用しない賃貸アパートを探すよう助言しました。



事例2. 連帯保証人

父が賃貸アパートの契約をする際に、自分が父の連帯保証人になった。家主から「父親と連絡がつかない」と10カ月分の滞納家賃の請求を受けた。自分に支払い義務はあるか。

(20歳代 女性 給与生活者)

連帯保証人には借主と同様の支払い義務があります。保証人契約は保証人と家主との契約。家主の同意がない限り、保証人をやめることはできません。

相談者には、早急に父親と連絡をとり、話し合うようにと助言しました。

家賃を滞納した場合、1カ月分の滞納だけで、家主から一方的に賃貸借契約の解除はできません。しかし長期に家賃を滞納すると「信頼関係の破壊」につながり、契約解除の原因になってしまいます。

相談

月
金

052-222-9671
052-222-9674
052-223-3160

消費生活相談

架空請求ホットダイヤル

サラ金・多重債務特別相談

土
日

土・日テレフォン相談

052-222-9690

相談事例から学ぶ 賃貸住宅で安心して暮らすために

前ページ 事例1. 契約拒否 参照

契約締結

- ・クレジットカードが作れないので契約できない
- ・説明と契約書の内容が異なる

宅地建物取引業者には契約の重要事項について説明義務があります。担当者に問い合わせ、異なる部分について説明を求めましょう。

入居

- ・契約書に名前を書いただけなので、やめたい

賃貸借契約書に署名をしていれば、契約が成立しているので、原則契約解除はできません。やめるためには中途解約の特約に従うことになります。

- ・部屋の状況と、契約内容とを確認する(チェックリスト作成)
- ・部屋の写真を残す

- ・エアコンが壊れた
- ・給湯器が故障した
- ・雨漏りして、床とじゅうたんが濡れてしまった
- ・家賃を滞納した

貸主(家主・大家)には、借主が居住するために必要な修理をする義務があります。

- ・給湯器、エアコンなど付帯設備の故障
- ・雨漏りする屋根、雨どいなど

貸主に故障を伝えて、修理を依頼しましょう。

ただし、借主の不注意による破損の場合は借主に修理義務が生じます。

雨漏りが原因で家財に被害が出た場合、貸主に損害賠償請求ができます。貸主と交渉しましょう。

契約更新

- ・更新料を請求された
- ・家賃の値上げをされると言われた
- ・更新拒絶、立ち退きを要求された

前ページ 事例2. 連帯保証人 参照

更新料特約に従います。

固定資産税の増減、経済事情の変動等があれば、貸主・借主どちらからでも賃料の増減請求ができます。

話し合いがまとまらず訴訟になった場合、裁判が確定するまでは、現在の家賃を支払えば良いとされています。

貸主の更新拒絶には

- ①建物を必要とする事情
 - ②賃貸借に関するこれまでの経緯
 - ③建物の利用状況
 - ④老朽化など建物の現況
- ①～④の正当事由と⑤立ち退き料等の提供が必要です。

中途解約

- ・1週間後の退去を伝えたら、1カ月分の家賃を請求された

中途解約の特約に従います。

例。「1カ月前に解約を伝える」「1カ月分の家賃を支払えば解約できる」など

契約終了

退去

- ・敷金が50%償却(敷引)と書いてある

「敷金の半分を返金しない」という意味。敷引特約の一部または全部を無効とした裁判例があります。貸主と交渉しましょう。

- ・部屋の状況を確認する(チェックリスト作成)
- ・部屋の写真を残す

始めが肝心！
契約前にキチンと契約内容を
確認しなきゃね！

敷金精算

- ・高額な修繕費を請求された

国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考にして、請求項目ごと、貸主と交渉しましょう。

身近なトラブル事例

事例1 冷凍ほうれん草から異物が出てきた

市販の冷凍ほうれん草を食べたら、中から異物が出てきた。異物の名称と体に害がないか知りたい。

異物(大きさ17mm、写真①)を双眼実体顕微鏡で検鏡しました(写真②)。形態の特徴から、植物のスギの葉の破片と判明しました。体に害はありませんが、形態が鋭利なため、口に入れたとき怪我をする恐れがあります。

*加工食品といっても、元々は天然の食品なので、土や砂、他の植物が混入している場合があります。歯が欠けたり、口の中を切ったりする恐れもあります。
万一、異物が混入していたら、できるだけ①現物、②商品の情報(購入時のレシート、包装紙や容器など)を保管し、お住まいの保健所や販売店などに申し出るとよいでしょう。



写真①



写真②

事例2 赤いシーツをゴミ袋に入れて保管していたら、引出しの底面が赤くなった

ポリエステル100%の中国製シーツを、5年前に通販で購入した。赤ちゃん用に使用し、名古屋市指定の可燃ごみ袋に入れて引出しに保管していた。2年前から臭いが気になりだし、また引出しの底面も赤くなっていた。赤ちゃん用のシーツなので、体に害が無い心配。

検査1 当市指定可燃ごみ袋は、ポリエチレン製で赤い文字(油性染料・顔料、写真③)の表示がされています。ゴミ袋2種類の摩擦に対する堅ろう度試験(写真④)を行いました。結果は1~2級で堅ろう度が弱いことがわかりました。

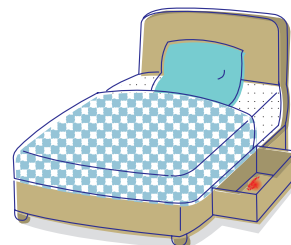
検査2 臭いの原因を探るため、様々な検査をしました。シーツ(赤色部:写真⑤、茶色部)をジエチルエーテルで浸漬試験をして、自然乾燥後の臭いを確かめました。

シーツ	ジエチルエーテル	
	浸漬前	浸漬後
赤色部	臭い有	臭い少し軽減
茶色部	臭い有	臭い少し軽減

検査3 シーツをイオンクロマトグラフや蛍光X線で分析しましたが、有害な元素は、検出されませんでした。

相談者には、引出しについた色は、ごみ袋に印刷された赤いインクで、引出し使用時にゴミ袋が摺れて色が付いたと考えられること、ジエチルエーテルで臭いが少し軽減したことから、臭いの原因は油溶性のもの(水落ちにくい皮脂・油汚れ)と思われること、体に害のある成分が検出されなかったことを伝えました。

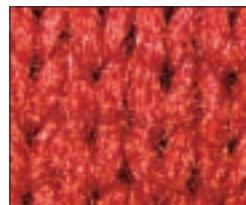
*ポリエステル(シーツ繊維)、ポリエチレン(ごみ袋)など高分子材料そのものは臭いしません。臭いが気になる時は、原因が複雑なため、しっかり洗った後、よく干し、風通しのよい場所や乾燥が確保された押入れ等に直接保管したりするなど、工夫をすると改善できることがあります。



写真③



写真④



写真⑤

こむずかしい用語解説

染色堅ろう度



染色物の色は外部の条件によって、変色したり退色したりします。染色堅ろう度とは、染色された色がどれだけの使用条件に耐えるかを示しています。

悪影響を与える要因には、日光(1~8級)、洗濯(1~5級)、汗(1~5級)、水(1~5級)、摩擦(1~5級)などがあります。

数値が低いほど変色や退色しやすいことを示しています。



友人から、健康食品を勧められたんだ。飲むだけで健康になれるし、ダイエットの効果もあるんだって。すごいよね。



そう。でもね、健康食品はメリットばかりじゃないことも知っておかなきゃね。当センターには健康食品に関する相談も多いのよ。平成19年度の相談件数は、商品・サービス別に見ると第9位、291件もあるわ。特に、マルチ商法の相談では健康食品が毎年上位よ。



そうなんだ。でも、どうして健康食品がトラブルにかかわってくるのかな？



販売業者は、私達の**健康不安をあおったり**、みんなが興味を持っている**ダイエットや美容などをネタに**消費者の心理について勧誘してくるの。「○○病に効く」「簡単にやせられる」(※)等、**巧みなトークや誇大広告**にまどわされてしまうのね。

それから、トラブルの多くがお店以外の場所で販売されていたことも特徴。



どんなふう販売されることが多いの？



例えば**マルチ商法**。これは、「友人を紹介するだけでもうかる」などと勧誘し、販売組織に加入させて、登録料を払わせたり商品購入の契約をさせるもので、若者や主婦、高齢者にも広がってるわ。ネットワークビジネスとも呼ばれているのよ。



マルチ商法とネットワークビジネスって同じものなんだ！他にはどんなものがあるの？



昔からあって、高齢者に被害が多いのは**催眠商法**。「無料で商品を配る」などと言って、締め切った会場に人を集め、気分を高揚させた後、高額商品を売りつけるのよ。「もらわなきゃ損、買わなきゃ損」という気分させられた上に、健康不安をあおられて、健康器具やふとん、健康食品などを買わされる事例が目立つの。



どちらも判断力をにぶらせて契約させるんだね。他にも注意点はある？



健康被害も増えてるの。過剰摂取による副作用や、薬との飲み合わせにも要注意。

服用中の人は必ず医師に相談を！健康食品に医薬品成分が含まれていて、被害が出たケースもあるわ。



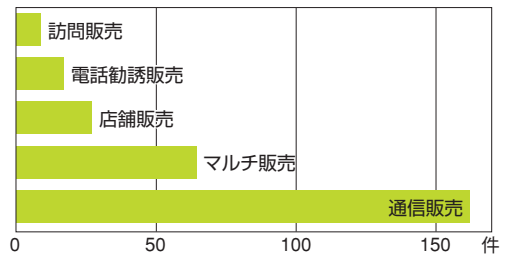
「飲めば治る」「脂肪を落とす」(※)なんて言葉をうのみにしちゃだめなんだ…。よく考え直してみるね。



たった10日で
マイナス6kg!!
最高のダイエットよ
全然
やせな～い



健康食品の相談件数トップ5 (販売方法別)



平成19年度名古屋市消費生活センター相談実績

・通信販売については、約7割が「代金未払い」という架空請求の相談でした。

情報アドバイザーの目



健康食品は**薬ではなく、あくまでも食品**。
過大な期待は様々なトラブルのもとです。

くらしの情報プラザには、健康食品に関するビデオや本など色々な資料があります。私たち情報アドバイザーがくらしの疑問を解決するためのお手伝いをしています。お待ちしております！

(※) 保健機能食品以外の食品で、効能・効果をうたった表現は薬事法違反です

利用のご案内

相談室

受付時間 月～金曜日 9:00～16:15 (祝日・年末年始を除く)

TEL 052-222-9671 消費生活相談

TEL 052-222-9674 架空請求ホットダイヤル

TEL 052-223-3160 サラ金・多重債務特別相談

受付時間 土・日曜日 9:00～16:15 (祝日・年末年始を除く)

TEL 052-222-9690 土・日テレフォン相談

※架空請求、多重債務の相談もこちらの番号で受け付けています。

※土・日曜日は電話相談のみで、来所相談は行っていません。

くらしの情報プラザ

開館時間 月～土曜日 9:00～17:00 (祝日・年末年始を除く)

TEL 052-222-9677

※くらしに役立つ幅広い情報を提供しています。

名古屋市消費生活センター

〒460-0008 名古屋市中区栄一丁目23番13号 伏見ライフプラザ11階

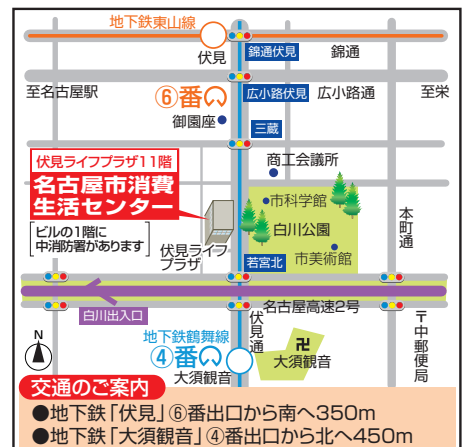
TEL (052) 222-9679 FAX (052) 222-9678

パソコン用 <http://www.seikatsu.city.nagoya.jp>

携帯電話用 <http://www.seikatsu.city.nagoya.jp/m>



名古屋城本丸御殿復元プロジェクト
2010年は、名古屋開府400年です。NC400



●本誌の内容の無断転載と利用をお断り致します。

●このパンフレットは、古紙パルプを含む再生紙を使用しています。