

- ◆消費生活センターに寄せられる不動産関連の  
トラブル事例!..... 1頁
- ◆平成26年度商品量目立入検査結果 ..... 4頁

発行  
横須賀市消費生活センター  
横須賀市本町2丁目1番地  
横須賀市立総合福祉会館2階  
電話 046-821-1312  
相談 046-821-1314  
FAX 046-821-1315

## 消費生活センターに寄せられる 不動産関連のトラブル事例!!

横須賀市消費生活センターには、電話や来訪などによる様々な相談が寄せられています。今回は、そうした相談の中でも、特に不動産に関連する相談事例を紹介し、皆さんが不動産取引や賃貸住宅のトラブルに巻き込まれないための参考にさせていただきたいと思います。

### 1. 強引でしつこい 投資用マンションの勧誘

#### 事例

宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という。）から「投資用マンションを購入しませんか。」という電話が自宅に掛かってきた。

購入の意思がなかったため、断って電話を切ったところ、後日、また同じ事業者から再勧誘の電話が掛けて来たので、再度購入意思がない旨を伝え、ハッキリと断った。

その後も、しつこい電話が続いており、非常に迷惑している。どのように対応したら良いか。

#### アドバイス

消費者がハッキリと断っているにもかかわらず、宅建業者が引き続き勧誘をすること（再勧誘）や、長時間にわたる電話勧誘、早朝や夜間などの迷惑な時間帯の電話など、私生活や業務の平穩を害するような方法で勧誘行為を続けたりすることなどは、宅地建物取引業法で禁止されています。

このような勧誘に対して、購入の意思がない場合は、相手方にハッキリと購入の意思がない旨を伝えて断りましょう。

宅建業者が業者名や担当者名を名乗らない場合もありますが、ハッキリと業者名などを名乗らない相手とは、実際に接触することも避けましょう。

購入意思がないにもかかわらず、根負けしてしまい、宅建業者と会う約束をしてしまった結果、長時間にわたり勧誘され、結局、不本意な契約をしてしまった事例もあります。

宅建業者に対して、ハッキリと購入の意思がない旨を伝えて断っているにもかかわらず、その行為が続きお困りの場合は、相手方の業者名や氏名、電話番号などを確認して、消費生活センターなどにご相談ください。

なお、後で宅建業者との間で、電話勧誘について、「言った、言わない」のトラブルにならないようにするため、録音や記録などを取ることが大切です。

## 2. 原野商法と二次被害

### 事例

最近、「あなたの所有している原野や山林が高く売れる」という案内が届いたので連絡したところ、後日、担当者が来訪し、説明を受けた。そして売却するためには、土地の測量や新聞・Webサイトに広告を出すための費用が必要だと言われた。信頼できるか。

### アドバイス

「将来、新幹線が通る計画がある」、「近くに大きな道路が通る計画がある」などと勧誘し、二束三文の原野や山林を実勢価格の数十倍から数百倍で売り付ける「原野商法」が1970年頃に多発し、社会問題となりました。

その後、1980年代後半以後は警察当局による摘発が相次ぎ、被害は減少しましたが、2000年代に入って、この原野商法の被害者を狙って、土地の転売話を持ちかけて、高

額な測量代や広告費、手数料などを請求するという手口の二次被害が急増しています。これは当時の土地購入者が高齢になり、その売却処分への焦りや、既に相続した家族がその物件の扱いに困っている、あるいは高齢ゆえに判断力が不十分となるなどが、その背景にあるようです。

主な手口は「直ぐに売却できる」、「買い手がいる」と言いつつ、「売却には広告を掲載する必要がある」、「売却するには測量する必要がある」、「買い手に見せるために整地する」などといった名目で、費用を請求するといったものがあります。この他に「持っている土地に保養施設を建てるので出資しないか」、「差額を出して市街地の土地と交換しないか」など、土地の売買に見せかけた、全く別の投資や土地購入を持ちかける事例も見られます。

広告であれば「媒体・期間・掲載に間違いはないか」、「効果が見込まれるのか」などが、また、売却や開発への出資などは「本当に取引事例があるのか」、「開発計画などがあるのか」と、疑ってみる視点が必要です。

しかし、対象の物件が遠隔地にある場合が多く、簡単には現地確認をすることが難しいので、所有地のある自治体や現地不動産会社などに土地の状況を確認してみるなどの方法も含め、即決せずに、家族ともよく相談しましょう。

万が一、契約してしまった場合でもクーリングオフできる場合がありますので、すぐに消費生活センターにご相談ください。

## 3. 賃貸住宅を退去する際の原状回復義務の範囲など

### 事例

賃貸住宅の退去に当たり、敷金の精算明

細書が届いた。精算明細書の内訳は「畳の取り換え、壁クロスの張り替え、ハウスクリーニング一式」となっている。

退去の前に契約書を読み直してみたら、「リフォームや修繕の費用はすべて入居者が負担する」旨の条項があった。

しかし、きれいに使用しており、特に傷も付けていない。敷金として家賃2カ月分を預けていた。自分としては、ある程度は敷金が戻ってくると期待していたが、実際には敷金以上の請求があり納得できない。本当に精算明細書の通りに支払う必要があるのか。

## アドバイス

契約が終了し、退去する時には、賃借人には借りていた部屋を原状に回復して明け渡す義務があります。

しかし、「原状回復」とは入居当時の状態にまで戻すというのではなく、賃借人の故意・過失や通常の使用 방법에反する使用など、賃借人の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧することを意味しています。

したがって、ペットや煙草の臭いを付けたり、子どもがマジックでいたずら書きをしてしまったなど、賃借人の不注意などにより、落ちない汚れを付着（汚損）させたり、設備などを壊したとき（毀損）には修復義務が生じます。

また、賃借人が設置した棚やエアコンなどは撤去する義務が生じます。

しかし、賃借人が借りていた部屋を契約に定められた方法に従い、かつ、社会通念上通常の使用方法により使用していれば、そのままの状態で賃貸人に返還すればよいので、畳、カーペット、フローリング、壁紙の日焼けなどの自然的な劣化・損耗など（自然損耗）や、家具の設置後などの通常の使用により生じる損耗など（通常損耗）は賃料に含まれていると考えられており、

賃借人に修繕費用などの負担義務は生じません。

仮に契約書の中に賃借人の負担を定めた特約があったとしても、すべての特約が認められるわけではなく、裁判の結果、無効とされることもあります。

一般的に契約における特約が有効となるためには、①特約の必要があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕などの義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること、という3つの要件が必要であるとされています。

したがって、特約の有効性については、最終的には裁判所の判断となります。

なお、原状回復の費用負担や敷金の返還について、当事者間の話し合いにより解決できない時は、60万円以下の金銭の支払いを求める訴訟であれば簡易裁判所での少額訴訟を利用することもできます。

### （少額訴訟の特徴）

- ①60万円以下の金銭の支払いを巡るトラブルに限って利用できます。
- ②原則として審理は1回です。直ちに判決を言い渡されます。
- ③少額訴訟に対して不服がある場合、判決をした裁判所に異議申し立てをすることができます。
- ④申し立て手数料は、訴訟額5万円毎に500円です。
- ⑤裁判所には定型訴状用紙や定型答弁書用紙が備え付けられています。

\*詳しくは、横須賀簡易裁判所  
（電話：046-823-1907）に  
お問合せください。

# 平成26年度商品量目立入検査結果

消費生活センターでは、商取引における適正な計量を確保するため、商品の流通量が増加する中元時期と年末・年始時期の年2回、市内のスーパーや生協などが自店で計量しパック詰め販売している生鮮食料品（精肉、鮮魚、野菜・果物、惣菜など）を対象に、内容量が表示どおり正しく入っているかどうかを調べる商品量目立入検査を行っています。

## 量目検査成績

検査戸数	17戸	不適正戸数	1戸	不適正戸数率	5.9%
検査件数	836件	不適正件数	6件	不適正件数率	0.7%

\* 不適正戸数とは、不足件数が検査件数の5%を超えた店舗数をいいます。

\* 不適正件数とは、量目公差（計量法で定められた不足量の許容範囲）を超えた不足件数をいいます。

## 品種別成績

品 種 項 目	食肉類		魚介類		青果類		その他		計	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
過 量	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
正 量	249	100.0	241	97.6	189	100.0	151	100.0	830	99.3
不 足	0	0.0	6	2.4	0	0.0	0	0.0	6	0.7
計	249		247		189		151		836	

\* 過量とは、計量法令等で定められた基準を超えて多いものをいいます。

\* 不足とは、量目公差（計量法で定められた不足量の許容範囲）を超えて少ないものをいいます。

消費生活に関する  
相談窓口のご案内

### 横須賀市消費生活センター（横須賀市にお住まいの方のみ）

相談受付時間：月曜から金曜（年末年始・祝日を除く）

午前8時30分～午後4時30分

電話番号：046-821-1314

※土、日、祝日・夜間のご相談は **かながわ中央消費生活センター**

相談受付時間：月曜から金曜（年末年始・祝日を除く）

午前9時30分～午後7時

土・日・祝日

午前9時30分～午後4時30分

電話番号：045-311-0999