

相 談 事 例

ID：03-01-009

相談タイトル

賃貸借契約書を取り交わす前のキャンセルにかかる鍵交換費等の請求について

Q：ご相談内容

4月末に内覧し、5月中旬に入居する予定だった。入居審査後、契約書を取り交わす前に、初期費用について支払いを求められ、カード決済済み。その時点で重要事項説明は受けていない。契約関連書類が郵送されてくる予定だったが、今週になっても送られてこないのので、相談者から連絡し、キャンセルを申し出たところ、鍵の交換費用と初期費用のカード決済手数料は相談者の方で負担するように言われた。負担しなければいけないのか。

A：回答

契約が成立する前のキャンセルであれば、本来費用は発生しないが、「契約の成立をどの時点とするか」という部分で貸し主側と相談者側の考えの相違があると思われます。

通常は契約書に双方が署名、捺印をした時点で契約成立としているが、実務上、重要事項説明を受けて、物件の契約の内容を借り主が理解した上で敷金や賃料等契約に伴う金銭を支払い、鍵の引き渡しを受けているようなときには、契約書の署名捺印がないとしても契約が成立しているといえます。しかし、今回は重要事項説明がされていないということもあるので、「契約」の判断は難しい面があります。

鍵の交換費用についても、5月中旬には入居予定だったということを考えますと、既に発生している費用と考えられるので、相談者の方も譲歩できる部分を考えながら交渉をすすめていただくと考えます。