

相談事例

ID: 03-01-018

相談タイトル

賃貸借契約に係る更新手数料と連帯保証人について

Q: ご相談内容

消費生活センターに問い合わせたところ、更新手数料は家主が管理会社に支払うものなので借主が支払う義務はないと言われた。また、保証人（知人）をたてているにも関わらず、保証会社とも契約するよう言われ契約してしまった。この件に関しても保証会社とは契約する義務はないと言われた。その後、管理会社へ連絡し上記について伝えたところ、今後は支払わなくていいと言われた。しかし、口頭だけでは不安だったため、書面に残してほしいと調停を申し立てた。相手側管理会社からは「今回の分は支払わなくていいが、今後は支払え。」と覆され、話し合いが成立しなかった。更新手数料と保証会社への支払いはしなくてもよいのか。

A: 回答

更新手数料については、家主が管理会社に更新に係る手続きを委託し、その業務の報酬として受け取るものですので、一般的には家主が管理会社に支払うものですが、同時に、借主（賃借人）に係る資料も作成し家主に提出する部分もある場合、借主と管理会社の間にも手数料が発生することもあります。保証会社との契約については、保証契約により保全される内容が、単に家賃債務のみの保証であるとする、その他の債務不履行に係る部分を保証人との契約により対応することもあります。いずれにしても、それらの内容については、賃貸借契約書に記載されているものと考えますので、契約書の記載事項を再度確認していただき、内容が記載されている場合は、原則として、それらの内容に従うこととなります。今回の事柄が契約時の説明不足から生じたものとする、その内容について管理会社（仲介業者）と、協議を行い対応していただくことになると考えます。