

相 談 事 例

ID：03-01-042

相談タイトル

来春上京する娘の住宅賃貸借契約について

Q：ご相談内容

娘が来春からひとり暮らしをするにあたり、先月、賃貸物件の内覧を行い、特に問題がなかったことから敷金1ヶ月分及び1ヶ月分の家賃相当額の支払いを行った。契約はまだ交わしておらず3月に契約する予定とのこと。先日、再度内覧したところバスタブの底にヒビがあることに気づき、不動産会社に修理を求めたところ、「修理する程のヒビではないので修理はしません」と言われた。修理をしてもらえないのであれば入居するのをやめようとも思っている。どのように対応すれば良いか。

A：回答

契約を交わしていないとの理解ですが、既に敷金や1ヶ月分の家賃相当額の支払もされているということですので、当該物件を他者に紹介することもないと思いますので、実質的には契約の効力が生じているものと考えます。3月に予定されているのは、書面としての契約書の作成（取り交わし）ということも考えられます。現在の状況を不動産業者に確認していただき、契約の効力が生じているとすると、入居を取りやめるとすると、契約解除となりその場合の取扱いが契約（書）上ありますので、既に支払いを行っている費用について返却されないことも考えられます。また、このまま入居する場合は、退去時にバスタブの底にあるヒビも修理の対象にならないよう、不動産業者にも認識しておいていただき、書面として残しておく必要があると考えます。想定される各種状況についての詳細については、事前に不動産業者に確認し説明を受けていただくことが良いと思います。