

## 賃貸住宅契約の申込金

< H19(2007).3 >

### 【相談内容】

娘が住むための賃貸マンションを見に行きました。他の物件を見てから決めようと思っておりましたが、不動産業者の担当者に「ここは人気が高いのでとりあえず押さえておいた方がよい」といわれ、入居申込書を書き申込金1万円を支払いました。

翌日、希望通りの部屋が別に見つかったので申し込んだ物件をキャンセルしたいと思えます。申込金は返してもらえますか。

### 【助言】

仲介の不動産業者に物件の紹介を受けた際に、物件を押さえておく必要があるとして、いくらかの金銭の支払いを求められることがあります。

契約成立前の申込み時に支払う金銭は、申込金・手付金・内金などの名目を問わずすべて預り金とみなされ、法律では、預り金の返金を拒んではならないとされています。契約は相手方が承諾すると成立します。貸主の承諾がまだであれば、契約は成立していませんので、キャンセルすると申込金を返してもらえます。

### 【解説】

消費生活センターには、「契約前にキャンセルを申し出たところ、『貸主の承諾を得たので手付金は返金できない』といわれた」などという相談が寄せられることがあります。

契約前の預り金は申込証拠金として本来返還されるべき性質の金銭ですが、契約成立後は契約した証拠金としての手付金にあてられることが多く、借主から解約を申し出ると「手付流し」として返金されないこととなります。

賃貸住宅契約では、一般に仲介業者が貸主に入居申込書を送付（または、電話など）し、貸主が仲介業者に承諾の意思を伝えると、契約が成立したとみなされます。

トラブルを避けるには、申し込み時に「とりあえず入金して下さい」といわれても、金銭の授受を避けるほうが賢明です。やむをえない場合は、お金の性格や支払い後の処理などをよく確認し、預り証には契約成立までは返金されることを明記してもらおうとよいでしょう。

なお、仲介業者は契約の成立までに、契約条件や設備の整備状況などの重要事項について、借主に書面を交付して説明をしなければなりません（宅地建物取引業法）。

契約にあたっては、物件や近隣環境などを確認することも必要ですが、重要事項の説明を受け、事前に契約書のコピーをもらうなどして、内容をよく理解することが大切です。

[守口市消費生活センター](#)