

2008年6月30日

株式会社 エイブル 御中

適格消費者団体

特定非営利活動法人 消費者支援機構関西
理事長 榎 彰 徳

【連絡先（事務局）】担当：西島

〒540-6591 大阪市中央区大手前 1-7-31

OMM ビル 1 階大阪府消費生活センター内

TEL. 06-6945-0729 FAX. 06-6945-0730

E-mail : info@kc-s.or.jp

HP: [http:// www.kc-s.or.jp](http://www.kc-s.or.jp)

お問い合わせ

当団体は、消費者団体訴訟制度の制度化を受けて、不当な勧誘行為や不当条項の使用の中止を申し入れたり、団体訴権を行使することを重要な活動内容として、関西地域の7府県の消費者団体や消費者問題に取り組む個人によって構成され、2005年12月3日に結成された消費者団体であり、2007年8月23日には、内閣総理大臣より消費者契約法13条に基づく適格消費者団体として認定されました（組織概要についてはホームページをご参照下さい）。

さて、当団体では、その活動の一つとして、民間における賃貸住宅契約に関して契約書内容等の調査を実施しているところです。先日貴社より送付いただきました契約書について検討したところ、下記のような、疑義を生じる事項が確認できました。

そこで、下記質問事項について、貴社のご意見をお伺いしたく、本書を送付する次第です。つきましては、貴社のご回答を2008年7月14日（月曜日）までに、書面にて当団体事務局宛に、ご送付頂きますようお願いいたします。

貴社よりご回答なき場合は、貴社の契約書に関し、現時点における当団体の認識に基づいて、問題点等を公開にて「申入れ」させていただく予定です。「申入れ」には、当団体が適格消費者団体として消費者契約法第12条に基づいて行う裁判外の差止請求を含む場合があります。公開での「申入れ」以降につきましては、当団体からの「申入れ」の内容及びそれに対する貴社からのご回答等、申入れ以降の全ての経緯とその内容を当団体ホームページ等で公表いたします。

なお、このたびの「お問い合わせ」を機に、一度当団体の担当者と面会の上協議を行いたいというお考えの場合は、その旨上記の回答期限までにご連絡願います。

貴社の誠実、真摯な対応を期待します。

当団体は、本「お問い合わせ」についてはお問い合わせを行っている事実も含めて非公開にて行っておりますが、本「お問い合わせ」を機に貴社が私どもとご協議いただき、その結果、契約書の改定等、一定の解決に至った場合には、解決に至った時点で、本「お問い合わせ」の内容及び解決結果のみを当団体ホームページ等で公表させていただきます。

※当団体の活動方針については、詳しくは別添の「KC'sの『お問い合わせ』『申入れ』事業における活動方針について」をご参照ください。

記（質問事項）

1. 頭書部分（3）賃料等

賃料・共益費等の記載部分に“補修費”とあります。契約時に借借人が負担すべき費用の項目と解釈されます。賃料以外の方法で使用収益の対価を支払わせる点において、民法601条、同法606条に比して借借人に義務を加重するのであれば問題かと考えます。また、借地借家法30条、消費者契約法10条に抵触するおそれもあります。当該項目の意味をお答えください。

2. 第6条

第6条（敷金等）

1. 乙は、本契約から生じる債務の担保として頭書（3）に記載する敷金もしくは保証金を、甲に預け入れるものとする。
2. 略
3. 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく敷金の全額（保証金については解約金を差し引いた後の金額）を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は本物件の明渡し時に賃料の滞納、通常の使用に伴い生じた損耗を除く原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務不履行が存在する場合には、当該債務の額を、敷金（又は保証金の残金）から差し引くことができる。
4. 略
5. 乙が支払った礼金は、本契約が終了しても返還されない。

- 敷金等については、地域による商習慣の違いから、文言に差があるとのことご回答をいただいておりますが、以下の内容について、貴社の見解をお聞かせください。
- 3項の明渡し時の精算方法についてお聞きします。敷金は全額返還する

と記載されていますが、保証金の場合については解約金を差し引くという規定です。

1項で、本契約から生じる債務の担保として、敷金もしくは保証金を、甲に預け入れるものとする記載されていることからすれば、3項の保証金の場合には解約料を差し引くという内容とは整合性がありません。不公正な慣行は消費者契約法に違反し、無効になると考えられます。ここにいう「解約金」の意味をご説明ください。

- 5項で礼金については、返還を認めないと定められていますが、このような不公正な慣行も消費者契約法第10条に違反するおそれがあります。敷引特約が消費者契約法第10条に違反し無効であるとした神戸地裁平成17年7月14日判決は、敷引の性質に礼金（賃貸借契約成立の謝礼）の要素があるとしつつ、「賃貸借契約成立の際、借入者のみに謝礼の支出を強いることは、借入者に一方的な負担を負わせるものであり、正当な理由を見いだすことはできない」と述べており、礼金が消費者契約法第10条に違反することを示唆しております。礼金の法的根拠について、貴社のお考えをお聞かせください。

3. 第7条

第7条（禁止又は制限される行為）

1～4項 略

5項 乙は、本物件の使用にあたり、別表第3に掲げる項目に該当する場合は、甲に通知しなければならない。

- 別表第3（借主が貸主に通知を要する事項）を規定されており、6項に「その他、甲が指定する事項」と記載がありますが、甲の指定内容が不明瞭です。借入者の合意なく、一方的に借入者に義務を負担させる条項は消費者に一方的に不利益な負担を課すものとして、消費者契約法10条、借地借家法30条にてらし無効となる可能性があります。この点について貴社の見解をお答えください。

4. 第10条

第10条（乙からの解約）

- 乙は、甲に対して頭書（2）に記載する解約予告期間前に解約の申入れをすることにより、本契約を解約することができる。
- 前項の規定にかかわらず、明渡し月の日割り計算はしない。但し、解約通知日の属する月内に明渡しした場合は、解約通知日より起算して1ヶ月までの日割り精算とする。

- 第2項で、「明渡し月の日割り計算はしない。」と記載されていますが、民法89条第2項では、日割り計算が原則とされております。貴社の本条項は借入人の権利を不当に制限するものであり、消費者契約法10条にてらし無効であると考えられます。この点について、貴社の見解をお教えください。

以 上