

2015年5月22日

司興産株式会社  
代表取締役 森岡政司 様

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：山崎  
〒540-0033 大阪市中央区石町  
1丁目1番1号天満橋千代田ビル  
TEL06-6945-0729/FAX06-6945-0730  
メールアドレス info@kc-s.or.jp  
ホームページ [http:// www.kc-s.or.jp](http://www.kc-s.or.jp)

#### 申 入 書

当団体は、消費者団体訴訟制度の制度化を迎えて、不当な勧誘行為や不当条項の使用の中止を申入れ、また訴権を行使していく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、消費者問題に取り組む個人等によって構成され、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）。

2012年9月25日に、当団体より貴社に対し、貴社が使用している賃貸借契約書（入館契約書）についてお問い合わせをしたところ、同年10月26日に貴社より書面によるご回答をいただき、その後、当団体より、再お問い合わせを行い、貴社からも、書面によるご回答をいただいたほか、4回にわたる協議を行ってまいりました。

これら貴社のご回答及び協議において、貴社には、賃貸借契約書（入館契約書）の条項につき一定の改善を図っていただいたところですが、当団体としては、下記で詳述するとおり、なお消費者契約法により無効と思われる条項があると判断いたしました。

よって、当団体は、貴社に対し、下記のとおり、当該条項を修正・削除するなど対応いただくよう申入れます。つきましては、本申入れに対する貴社のご回答を、来る2015年6月22日までに、書面にて当団体事務局まで送付いただき

ますようお願いいたします。貴社の誠実、真摯な対応を期待します。

なお、既に貴社にご連絡いたしましたとおり、本申入れは公開の方式で行わせていただきます。したがって、本申入れの内容、及びそれに対する貴社のご回答の有無とその内容等、本申入れ以降のすべての経緯・内容を当団体ホームページ等で公表いたしますので、その旨ご承知おきください。

## 記

(以下、甲＝貴社、乙＝賃借人)

### 第1 中途解約による違約金

#### 第9条 (中途退館)

6 契約期間中に本契約を解約退館された場合は、選択される食費を除く館費の6ヶ月相当額を違約金として申し受けます。(解約予告通知がなされ且つ、居住が継続される重複期間は除きます) [後略]

##### 1 申入れの趣旨

中途解約による違約金の額を平均的な損害の額にまで引き下げるよう、変更を求めます。

##### 2 申入れの理由

第9条6項は、賃借人が賃貸借契約を期間途中で解約する場合に、違約金として、賃料の6カ月分に相当する額と定めるものですが、その額は、解除に伴い貴社に生ずべき平均的な損害の額を超えるものといえ、超過部分につき消費者契約法9条1号により無効です。

賃貸借契約を期間途中で解約する場合に、期末までの賃料が賃貸人に生ずべき平均的な損害とは観念されていません。居住目的の建物賃貸借契約においては、慣習上賃借人が解約するには1カ月前の解約予告をすればよいとされているのが一般的であるところ、同予告期間はこの程度の期間があれば、次の賃借人を確保することができるものとして、事業者が発生する平均的な損害を保障する趣旨でこのような定めが置かれたと考えられます。したがって、特段の事情がない限り、賃貸借契約解除により発生する平均的な損害は賃料一ヶ月分にとどまるものと解すべきです。

他方で、貴社上記規定は一般的な解約予告期間を著しく上回る期間の賃料相当額を受領する内容の違約金の定めとなっています。学生専用マンションであることを考慮しても、年度の代わる4月までは、次の賃借人を確保することが困難ということでもなく、学生であっても、年度の途中で下宿を変更することは十分に

ありうるのであって、事実上、解約予告期間を6カ月とすることになる第9条6項は、消費者たる賃借人の解約権を不当に制限し、貴社に不当な利益を確保させるものといわざるを得ません。賃料6カ月分もの額は、平均的な損害を超えることは明らかです。

そもそも、賃貸借契約が解除されたことにより賃貸人にいわゆる空室損料が発生するとしても、営業努力によって、次の賃借人を確保すべき問題であって、これを無制限に賃借人に負担させることは相当とはいえません。

以上より、第9条6項は、消費者契約法9条1号により、平均的な損害を超える部分につき無効ですので、違約金の額を平均的な損害の額にまで引き下げるよう求めます。

## 第2 入居前解約

### 第13条（特約事項）

11 乙が自己の都合により、本契約成立後、契約期間開始迄に本契約を解約した場合は次の学生入館者の補充、学生入館者の確保と部屋割り等の準備が困難となるため、次のとおりの金額を乙は、違約金として支払って頂きます。

- |                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| (1) 本契約期間の前年9月末日迄  | 50,000円                          |
| (2) 本契約期間の前年12月末日迄 | 150,000円                         |
| (3) 本契約期間の年1月末日迄   | 300,000円                         |
| (4) 本契約期間の年2月末日迄   | 500,000円                         |
| (5) 本契約期間の年3月末日迄   | 契約期間1年目の納入予定金額の内敷金・その他預かり金を除いた金額 |

#### 1 申入れの趣旨

入居前解約による違約金の額を平均的な損害の額にまで引き下げるよう、変更を求めます。

#### 2 申入れの理由

第13条11項は、契約成立後、契約期間の開始（入居）の前に、賃借人が賃貸借契約を解約する場合に、解約の時期が契約期間の開始に近づくにつれて段階的に違約金の額を高額に定める条項ですが、いずれの期間においても、違約金の額は、解除に伴い貴社に生ずべき平均的な損害の額を超えるものといえ、超過部分につき消費者契約法9条1号により無効です。

入居の前に賃貸借契約が解除されたとしても、新たな賃借人を募集し、確保することは十分に可能なのですから、そもそも、入居前の解約によって貴社に生ずべき損害があるとは観念できません。学生マンションであることを考慮しても、

年度替わりの直前の3月に解約をされたことによって、一定の期間、空室となってしまうことがあるとしても、賃料1年分の額もの損害が発生するといえないことは明らかです。また、契約期間が開始すれば、前記のとおり、6カ月分の違約金を支払って解約できるのに、契約期間開始前に解約する場合には、それよりも高額な違約金を支払わなければならないというのは、どう考えても不合理です。

このような高額な違約金を定める条項は、例えば予定していた入学を断念する等の事情により、下宿を確保する必要がなくなった場合であっても、賃貸借契約を解除することができなくなるなど、賃借人の解約権を不当に制限するものであり、その一方で、貴社に不当に利得させるものといわざるを得ません。いずれの時期についても、違約金の額が平均的な損害を超えることは明らかです。

そもそも、賃貸借契約が解除されたことにより賃借人にいわゆる空室損料が発生するとしても、営業努力によって、次の賃借人を確保すべき問題であって、これを無制限に賃借人に負担させることは相当とはいえません。

以上より、第13条11項は、消費者契約法9条1号により、平均的な損害を超える部分につき無効ですので、違約金の額を平均的な損害の額にまで引き下げるよう求めます。

以上