

2008年 2月1日

株式会社レオパレス21  
代表取締役 北川 芳輝 殿

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 (KC's)

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

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

## 申 入 書

### 第1 当団体及び本申入書について

当団体は、消費者契約法第13条に基づき、内閣総理大臣から消費者契約法第12条に基づく差止請求権を行使することができる適格消費者団体の認定を受けた消費者団体です。

当団体において、貴社が使用している「部屋利用規則」と題する賃貸借契約条項等について検討しましたところ、消費者の利益に反し不当と思われる点がありましたので、貴社に対し、下記第2のとおり申入れます。つきましては、本申入に対する貴社のご回答を、来る2008年2月15日までに、書面にて当団体事務局まで送付頂きますようお願いいたします。貴社の誠実、真摯な対応を期待いたします。

なお、既に貴社にご連絡致しておりますとおり、本申入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。

### 第2 申入の趣旨及び理由

貴社が使用している「部屋利用規則」を、以下のとおり改めるよう求める。

## 1 第1条(使用目的と条件) について

### 第1条〔使用目的と条件〕

- 1項 賃貸人（以下「甲」という）は本契約書に記載された条件に基づきアパート施設（以下「本物件」という）を居住の目的で賃借人（以下「乙」という）に賃貸し、乙はその目的以外に使用しないことを約し、同居人申請書その他の必要書類を添付の上、賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結するものとする。
- 2項 本物件の定員は以下のとおりとする。
  - 1号 1K(ワンルーム)、1DK、1LDK の部屋は乙を含め成人2名とする。
  - 2号 2K、2DK、2LDK 以上の部屋は乙を含め成人2名、子供2名とする。
- 3項 本物件は、同居人申請書の利用者欄に記載のない者及び定員を越えての利用はできない。

### (1) 申入の趣旨

定員の契約上の意味が明確ではないので、これを明確にすることを求める。

### (2) 申入の理由

本条2項では、賃貸物件に対する定員を定めているが、その契約上の意味が明確ではない。

すなわち、出産して定員を越えたとき等は「定員を越えての利用ができない」場合には該当しないと推察するが、文面上は不明確である。さらに、本条違反は第12条の利用解除事由にもあがっていないので、定員違反は解除事由とも解されない。単なる入居の際の目安ではなく、解除事由であるならそれ自体消費者契約法10条に照らして妥当か否かが検討されなくてはならないが、いずれにしても定員の契約上の法的意味が明確ではない。

なお、消費者契約法3条では、契約内容が平易・明確であることを求めている点に留意されたい。

## 2 第2条（賃料及び利用期間）について

### 第2条〔賃料及び利用期間〕

- 1項 本契約締結に際して、乙は本契約書表記にある「システム料金」を甲に支払うものとする。
- 2項 本契約締結後、「システム料金」は返還しない。尚、本契約終了後、乙が新たに甲と本契約を締結する場合、「システム料金」も新たに甲に支払うものとする。
- 3項 賃料（以下「利用料金」という）は、本契約書表記の通りとする。但し、乙が各自使用する水道、電気、ガス、NHK放送受信料、電話料等は、別途乙の負担とする。
- 4項 本物件の契約開始日は本契約締結後の部屋利用可能日とし、本契約の契約期間は表記の通りとする。本契約の更新時に甲は第3条に基づき、甲及び乙の合意により利用料金の改訂をできるものとする。
- 5項 本契約の終了は本規則の定めにより、終了する。

### (1) 申入の趣旨

趣旨が明確でない「システム料金」の徴収は止めるべきである。

### (2) 申入の理由

「システム料金」の実質は、入居契約の際の敷金又は礼金と同じものと解される。初期費用が高額なことが賃貸借契約の流動性の阻害要因になっていることからすれば、初期費用を低額にすることは歓迎すべきことであるが、敷金及び礼金を徴収しないと述べていながら、他方で、その趣旨や対価性が明確でなく、かつその実質が敷金又は礼金と同じである料金を徴収することは問題である。趣旨や対価性が明確でないシステム料金については、各地の消費生活センターにも苦情相談が寄せられている。

仮に、「システム料金」を、住み替えを申し込む際の仲介手数料・敷金・礼金を負担しないことの対価であるとするならば、住み替えをしない契約者からも徴収されかつ返金されないことと矛盾する。また、そもそも貴社においては「敷金・礼金・仲介手数料は不要」と謳っているにもかかわらず、「敷金・礼金・仲介手数料」を不要にするものの「対価」を徴求すること自体、極めて欺瞞的である。

なお、貴社ホームページ (<http://www.leopalace21.com/guide/lease.html>) 上で「敷金・礼金・仲介手数料は不要」と謳っておきながら、システム料金として同じような性質の料金を徴収し、敷金とは違ってこれを一切返還しないとしていることは、不当景品類及び不当表示防

止法4条1項に規定される不当表示に該当する可能性もある。

### 3 第3条（利用料金の変更）について

#### 第3条〔利用料金の変更〕

1項 第2条3項に定める利用料金は、本物件の契約開始日より2年毎に見直しするものとし、見直し時に公租公課、諸物価等の上昇など諸般の事情により、賃料等が不相応となった場合、甲は乙に利用料金の増額を請求できるものとする。

#### (1) 申入の趣旨

1項では増額請求ができることのみ記載されているが、賃借人からの減額請求についても記載すべきである。

#### (2) 申入の理由

貴社の提供する利用契約には借地借家法の適用があり、賃借人からの減額請求も可能なはずである。したがって、総額請求のみに言及し、減額請求が出来ないかのような誤解を生じかねない記載を修正し、減額請求も可能である旨を明記すべきである。

### 4 第4条（利用料金支払い義務）について

#### 第4条〔利用料金支払の義務〕

1項 利用料金の支払い義務は、本契約締結日から発生するものとする。

#### (1) 申入の趣旨

1項の「本契約締結日から発生する」を「本契約締結日以降、利用契約期間が開始し、利用可能な状態で部屋を提供したときから発生する」と改訂すべきである。

#### (2) 申入の理由

1項の文言を、実際に取り扱われているとおり、「本契約締結日以降、利用契約期間が開始し、利用可能な状態で部屋を提供したときから発生する」とすべきである。

5 第7条（賃借人の善管理義務）について

第7条 〔賃借人の善管理義務〕

4項 乙の本物件利用中に生じた全ての事由の責任は甲の故意又は過失によるものを除き、乙に帰属するものとし、甲は一切の責任を負わないものとする。

(1) 申入の趣旨

4項についてその内容が明確に判るように文言を改めるべきである。

(2) 申入の理由

4項の文言は、不明確である。賃借人は、利用している部屋の維持管理について、汚損・破損等善管注意義務に違反する事由が生じた場合にのみ責任を負担するのであるから、貴社に故意又は過失がある場合以外の全ての場合において、賃借人が無過失責任を負うかのごとき誤解を生じるおそれのある文言を改め、汚損・破損等善管注意義務に違反する事由が生じた場合にのみ賃借人が責任を負担する旨を明確にすべきである。

6 第8条（退室及び明渡し）について

第8条 〔退室及び明渡し〕

1項 退室及び明渡しとは、乙及び乙の同居人は本物件から退去し、甲が本物件に備え付け  
た設備・動産を除く全ての家財及び物品等の搬出をし、鍵の返還をするものとする。

2項 乙が、本契約終了後本物件内に乙の家財、物品等を残置した場合には、乙がこれらの  
家財・物品等を残置した場合には、乙がこれらの家財・物品の所有権を放棄したもの  
とみなし、甲が任意に処分することができるものとし、乙は、甲の処分について一切意義  
を述べることはできない。但し、廃棄処分に要する費用は乙の負担とする。

3項 乙が、明渡しを遅延し、甲または本物件の他の利用者が損害を被った場合、乙は損害  
について賠償の責任を負うものとし、甲は、その責任を負わないものとする。

(1) 申入の趣旨

2項の、所有権放棄みなし条項の効力発生時期が、契約終了時ではなく、退室及び明渡し時  
であることを明確にすべきである。

(2) 申入の理由

2項は「契約終了後・・・残置した場合・・・」とあるが、契約終了の前後を分ける契約終了時とは、原則として契約解除の意思表示到達時とのことである。とすると、2項の文言では契約解除の通知を受領したときに、入居している部屋にある家財及び物品の所有権を放棄したとみなされ、任意に処分ができるように読める。これは民法が基本的に禁止している自力救済を認める条項となり、民法90条あるいは消費者契約法10条により無効となるものである。

所有権放棄みなし条項の効力発生時期が、契約終了時ではなく、退室及び明渡し時であることを明確にすべきである。

## 7 第10条（基本清掃代の支払い）について

### 第10条〔基本清掃代の支払〕

1項 乙は本物件の明渡しの際に基本清掃代として、下記料金表に規定する料金を甲に支払うものとする。

2項 本物件に甲が備え付けた室内家具・備品がある場合には、乙は甲に対し下記料金表記載の基本清掃料金を、室内家具・備品の清掃料3,150円（税込）を加算して支払うものとする。

3項 乙は全2項の料金とは別に、乙の「通常使用により生じる損耗」以外の損傷により発生する費用は別途自己の負担とする。

#### 【基本清掃料金（税込）】

ワンルーム	1DK	2DK・1LDK	3DK・2LDK	3LDK以上
26,770円	32,020円	37,270円	42,520円	47,770円

### (1) 申入の趣旨

「基本清掃代」「室内家具・備品の清掃料」の徴収は止めるべきである。

### (2) 申入の理由

「基本清掃代」「室内家具・備品の清掃料」とは、退去時に負担すべきルームクリーニング費用であるところ、第10条によれば通常損耗によるか否かを問題にすることなく利用者が負担する料金として規定されている。このことは、10条3項の文言からも明らかである。

しかし、自然損耗・通常損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる旨の特約は、消費者契約法10条に該当し、無効と考えられる。判例においても、「自然損耗等についての原状回復義務を賃借人が負担するとの合意部分は、民法の任意規定の適用による場合に比し、賃借

人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法一〇条に該当し、無効である」（大阪高裁平成16年12月17日判決）としている。

よって、「基本清掃代」、「室内家具・備品の清掃料」を徴収することは止めるべきである。なお、基本清掃代等に関しては、消費生活センターにも相談も寄せられている。

## 8 第12条（甲の利用解除事由・無催告解除）について

### 第12条〔甲の利用解除事由〕（無催告解除）

甲は、乙が次の各項の内、何れかに該当する場合、催告することなしに直ちに本契約を解除することができる。

1項 利用料を滞納（1ヶ月以上）した場合。

6項 乙が無断で退去し、同居人のみが部屋を占有している場合。

10項 乙が甲に無断で1ヶ月以上不在となり、その間、乙又はその同居人から甲に対して連絡が無い場合。

### （1）申入の趣旨

12条の1項・6項・10項は、削除又は改訂すべきである。

### （2）申入の理由

賃貸借契約は継続的契約であり、判例においても、賃借人の債務不履行ないし義務違反（賃料不払、用法違反や保管義務違反）を理由とする解除は、その債務不履行ないし義務違反が信頼関係の破壊にあたる場合にのみ許されると解されている。

この点、1項に関しては、1ヶ月程度の賃料不払いで無催告解除を行える旨の規定は不当であるし、6項に関しては、「家屋の賃借人は常に自ら現実に占有していなければならぬ義務を負うものではなく」（東京地判昭和31年1月17日判決）、同居人のみが占有している状態をもって直ちに解除を認めるのは不当と考える。さらに、10項に関しても、甲に無断で1ヶ月以上不在となったことをもって解除事由とするのは不当（1か月以上不在にする度に賃貸人に報告する義務はないと考える）である。

既に述べたとおり、賃貸借契約は継続的契約であり、債務不履行・義務違反があったからといって、直ちに賃貸借契約が解除できるものではなく、解除するためには「信頼関係の破壊」にあたる必要があるため、かかる観点を加味して解除事由を改めるべきである。

## 9 第18条（合意管轄裁判所）について

#### 第18条〔合意管轄裁判所〕

乙並びに連帯保証人は、本利用規則について紛争が生じた場合には、その住所の如何にかかわらず、甲の各支店、営業所の所在地を管轄する最寄の簡易裁判所及び地方裁判所を管轄裁判所とするものとする。

#### (1) 申入の趣旨

専属的合意管轄条項は、改めるべきである。

#### (2) 申入の理由

合意管轄裁判所を、賃借人及び連帯保証人の「住所の如何にかかわらず」との拘束の元に定めることは、専属的合意管轄を定めるものと解される。

民事訴訟法に定める裁判管轄を排除し、専属的合意管轄を定める契約条項は、遠方に所在する賃借人の裁判に要する交通費を考慮した場合、賃借人の裁判を受ける権利を妨げ、貴社のような事業者 비해 経済的弱者である賃借人に一方的に不利益を課すものであり、消費者契約法10条に該当し、無効と考えられるので改めるべきである。

#### 10 第20条（建物使用上の注意・禁止事項）について

#### 第20条〔建物使用上の注意・禁止事項〕

##### 2項 ゴミ

3号 甲は本物件専用ゴミ集積所のゴミに関して、賃借人及び管理会社たる地位に基づき分別回収を実施する事を目的として、ゴミ収集のルール以外に投棄されると認められるゴミ袋を開封し中身を確認することができる。甲は投棄されたゴミが甲の確認作業により不法投棄と認められた場合、その不法投棄者に対し違約金を徴収することができる。違約金は、甲が不法投棄と認められた乙が違約金5,250円（税込）と回収処理に要する諸費用全額を当社に対し支払うものとする。

##### 3項 騒音

3号 乙は前2号に違反して、他の利用者並びに近隣から甲に対して苦情が申し入れられた場合には、甲に対して違約金として5,250円（税込）を支払うものとする。

##### 4項 駐車・駐輪

2号 違法駐車・駐輪による通報があった場合、違法駐車・駐輪した乙は甲に対し違約金として5,250円（税込）を支払うものとする。その際に、レッカー移動等で車両移動が発生した場合には、これに要した諸費用全額を負担することとする。

(1) 申入の趣旨

第2項3号, 第3項3号, 第4項2号の違約金としての5250円の徴収規定を改めるべきである。

(2) 申入の理由

本件各条項で徴収される違約金5250円については, その金額の算定根拠が不明確であり, また, その収納先も明らかではない。そのような不明確な根拠に基づく違約金の徴収は, 経済的弱者である借借人に一方的に不利益を課すものであり, 消費者契約法10条に該当するものと考えられるので, 削除ないしは少なくとも実費の徴収に改めるべきである。

1.1 第24条 (抗菌施工) について

第24条 [抗菌施工]

1項 乙は本物件の入居に先立って、自己の費用負担において、部屋の抗菌施工を実施するものとする。

2項 乙は前項の規定する抗菌施工に実施については甲が指定する株式会社メンテ21に委託することができる。

(1) 申入の趣旨

抗菌施工に関して任意であることを明記すべきである。また, 抗菌施工の中身を明確にすべきである。

(2) 申入の理由

借借人は、抗菌施工をするか否かを自由に選択できるはずである。したがって、借借人の自由な意思に基づいて任意に選択できることを明記すべきである。

また、抗菌施工業者として特定の業者を掲げる以上、その業者が施工する場合の抗菌施工の内容や方法を明確にすべきである。例えば、施工の主な内容が「抗菌剤を部屋内に散布すること」であれば、薬剤の種類や散布方法を明確にすべきである。

1.2 第25条 (環境維持費) について

第25条 [環境維持費]

1項 乙は、本契約の存続期間中、環境維持費として1ヶ月当たり520円(税込)を支払うものとする。

2項 乙の甲に対する環境維持費の支払方法は本規則第5条の規定を準用するものとする。

3項 環境維持費は契約の開始月または終了月の利用期間がそれぞれ1ヶ月に満たない場合は日割計算する。

(1) 申入の趣旨

内訳の不明な環境維持費の徴収は止めるべきである。

仮に徴収するのであれば、事前に内訳を明示し、実費を徴収するとの規定にすべきである。

(2) 申入の理由

「環境維持費」がいったいいかなる費用であるのか、その内訳が不明である。環境維持費は、例えば、地域清掃・下水清掃等を地域住民の手で行う場合に、レオパレス入居者がこれに参加しないものとする場合の負担金や、自治会・町内会等の費用にあてられうると考えられるが、実際にはこれらの具体的な金額は地域・物件ごとに異なるものである。したがって、あらゆる賃借人から定額を徴収する環境維持費の性質を合理的に説明することは困難であると考えられる。いったいいかなる費用であるのかについて説明不能な費用を賃借人から徴収することは問題である。

仮に徴収するのであれば、地域、物件ごとにかかる地域清掃代、町内会費などの費用を、事前に明示して実費を徴収すべきである。

1 3 第 2 7 条 (連帯保証人) について

第 2 7 条 [連帯保証人]

1 項 連帯保証人は、乙と連帯して法定更新、合意更新に拘わらず、本契約が存続する限り、本契約から生じる乙の一切の債務を甲に対し負担するものとする。

4 項 乙は連帯保証人が欠けるに至ったとき、または連帯保証人として適当でないと甲がみとめたときは、乙は甲の請求に従い、直ちに甲が承諾する者に連帯保証人を更新しなければならない。

(1) 申入の趣旨

1 項について、連帯保証人の責任の継続が「原則」にすぎないことを明示すべきである。

4 項について、貴社が連帯保証人として適当か否かを判断する際の考慮要素を明示すべきである。また、貴社による連帯保証人の変更請求に応じないという事情が、契約の解除事由とならないことを明確にすべきである。

(2) 申入の理由

1 項は、連帯保証人には、特別解約権が認められる可能性がある以上、その旨理解できるよう記載すべきである。

4 項の文言のみでは、どのような場合に貴社によって連帯保証人として「適当でない」とき

れるのか全く不明である。貴社の考慮要素を明示すべきである。

また、現在の文言では、賃借人が連帯保証人の変更請求に応じなかった場合、解約理由となるか否かが不明である。確かに、入居者が度々利用料を滞納していたり、現在の連帯保証人が破産手続き開始決定を受けた等の事情のある場合は、連帯保証人を変更できないことが信頼関係を破壊する事情の一内容となるケースも考えられる。しかしながら、実務的な対応として、一旦入居した者が連帯保証人の変更に応じないからといって、その事情のみをもって契約を解除する必要が生じるとは考えがたい。したがって、連帯保証人の変更に応じないという一事をもって契約解除事由にならないことが理解できる文言に改めるべきである。

#### 1 4 第 2 8 条（乙から連帯保証人への委任）について

##### 第 2 8 条〔乙から連帯保証人への委任〕

1項 乙は、連帯保証人に対して次の各号のいずれかに該当した場合、本契約の解除権及び本物件内の乙の所有物或いは保管にかかる物品等の処分権を連帯保証人に授与するものとし、本契約を持って予め各処理手続きの一切を連帯保証人に委任するものとする。

この場合において、乙は連帯保証人が行った行為に対して、一切不服を申し立てないほか、連帯保証人及び関係者に対して損害賠償その他の請求をしない。

1号 乙が賃料の支払を1ヶ月以上滞納した時。

2号 乙が甲への届出をせずして所在不明のまま1ヶ月以上経過した時。

3号 乙が死亡または破産その他の事由により本契約の履行が困難な状況に陥った時。

2項 乙は、本契約が存続する限り、前項の委任を解約できない。

#### (1) 申入の趣旨

第 2 8 条は削除すべきである。

#### (2) 申入の理由

連帯保証人に契約解除権や、物件内の物品の処分権はない。連帯保証人に対して、契約解除権及び物件内の賃借人の所有物・保管物等の処分権を付与し、連帯保証人及び関係者に対する損害賠償請求権を放棄させる条項は、実際には、保証会社を介入させることによって、賃貸人である貴社には許されていない自力救済を可能とするものであり、賃借人たる消費者を適切な法的手段によることなく強制的に退去させることにもつながる。そのような危険性を有する本条項は、消費者である賃借人の権利を制限し、義務を加重するものであり、消費者契約法 10 条により無効と考えられる。

## 15 第30条（特約事項）について

### 第30条 〔特約事項〕

- 1項 乙が第2条にて定めた本契約書頭書の契約期間において契約開始日より半年以内に本契約を解約した場合、甲は乙の本契約における1か月分の家賃を違約金として請求できるものとする。
- 2項 乙が第2条に定めたシステム料金を甲との本契約に際して支払いなき場合、前項に規定する解約をしたとき、甲は乙に本契約における2か月分の家賃を違約金として請求できるものとする。
- 3項 本契約において、甲の提供する「レオパレスポイントサービス」を乙は受けられないことを予め承諾する。
- 4項 本契約における乙の個人情報情報は本契約締結時に甲の発行する「個人情報の取扱い」の書面によるものとする。

#### (1) 申入の趣旨

違約金額を、貴社に発生する平均的損害に応じた金額に改めるべきである。

#### (2) 申入の理由

消費者契約法9条では、消費者が支払う損害賠償金の額を予定する条項について、平均的な損害の額を超えるものは、当該超える部分につき、無効とされている。貴社条項第30条では、半年以内の解約につき、一律に1ヶ月（システム料金の支払いがない場合は2ヶ月）分の違約金を定めている。しかしながら、貴社は、他方貴社条項第14条2項において、1ヶ月前までに申し入れのなかった賃借人からの解約について1ヶ月分の家賃の支払いを義務付けていることから、例えば、賃借人が、契約後半年以内に即時退去の申入をした場合、システム料金なしであれば、3か月分の家賃を支払わなければならないことになる。しかし、常にかかる高額高率の損害金が生じないであろうことは、入居前の解約、特に契約直後の解約の場合などを考えてみれば明らかである。違約金の定めは、平均的損害に応じたものにすべきである。

16 第32条 (駐車場・トランクルームの契約) について

第32条 [駐車場・トランクルームとの契約]

1項 本契約の頭書に記載する駐車場及びトランクルームの契約については、居住部分の賃貸借契約と一体不可分の契約とし、以下の約定により乙が使用するものとする。

3項 乙は、甲の承諾なくして、駐車場及びトランクルームの契約を居住部分の賃貸借契約と別個に解除することはできないものとし、居住部分の賃貸借契約が理由の如何を問わず終了した場合、駐車場及びトランクルームの契約は甲または乙からの何らの意思表示がなくして当然に終了するものとする。

(1) 申入の趣旨

駐車場やトランクルームの契約を、賃貸借契約とは別個に解約できる条項に改めるべきである。

(2) 申入の理由

そもそも、貴社と賃貸借契約を締結するに際して、駐車場やトランクルームの契約も併せて締結するか否かが借借人の自由であることから、駐車場やトランクルームが当該居室専用に作られているとは考えがたい。アパート施設全体として、居住者全体のためにいくつかの駐車場やトランクルームが設けられているのであれば、個別の居住部分の賃貸借契約と駐車場やトランクルームの契約を一体の契約であるとするに合理的根拠はない。

賃貸借契約当初は駐車場やトランクルームが必要であったが、後に生活スタイルの変化等によってこれらが不要になることはしばしば生じる事態であると推察されるどころ、貴社においても、そのような場合に賃貸借契約自体も解約してしまうのではなく、駐車場やトランクルームの使用契約のみの解約に応じているものと考え。したがって、合理的な理由なく借借人の解約権を制限する当該条項を改め、合理性のない契約条項は実態に即した合理的な条項に改善すべきである。

以上