

2008年6月30日

株式会社ミニミニ 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」させていただき予定です。「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の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）

第1 第2条

第2条（契約期間、契約更新）

- 2 契約期間満了前に当事者のいずれからも更新拒絶、解約申し入れがない場合は、本契約は期間満了の翌日から____年間同一の条件にて更新されたものとし以降も同様とする。
- 3 契約更新に関する特約事項及び賃貸人が提示する条件変更などがある場合には、それを承諾することにより、更新することができる。

- 1 第2項で、法定更新の際の契約期間の定めを規定していますが、借地借家法第26条第1項では、このような場合、期間の定めのない契約になります。

加えて貴社の契約条項では、期間の定めのある契約であるにもかかわらず、貸主からの契約中途での解約を認めている（11条3項）ため、消費者には期限の定めのあることによって別段利益は発生せず、契約期間の拘束という義務のみが発生することになります。したがって、本件条項は借地借家法26条1項に比べ借主である消費者に不利益な条項といえます。

貴社の本条項は、同法同条項に反し、消費者である賃借人に不利な契約条項であり、同法第30条・消費者契約法第10条によって無効となると思われる。この点について貴社の見解をお聞かせください。

- 2 また、第3項には、条件の変更を承諾することによって契約を更新できる旨定められていますが、条件を変更しなければ更新をしない旨の通知は、借地借家法第28条により正当の事由が要求されております。

貴社の本条項は、正当の事由のない条件変更ですら承諾しなければ契約を更新できないとも受け取れますが、もしそうだとすれば、同法同条に反し、賃借人に不利な契約条項であり、同法第30条・消費者契約法第10条によって無効となると思われる。この点について貴社の見解をお聞かせください。

第2 第4条

第4条（賃料等の支払）

- 3 本契約締結時の開始月の賃料等は日割り計算とし、本契約が期間満了、解除または解約等により終了する月の賃料等は日割り計算せず、終了月分全額を支払うものとする。

- 1 第3項には、契約が終了する月の賃料等は日割り計算しない旨を定めていますが、民法第89条第2項によれば、日割計算が原則です。

貴社の本条項は、消費者である賃借人の権利を制限し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条によって無効となると思われる。この点について貴社の見解をお聞かせください。

第3 第6条

第6条（保証金）

- 7 頭書（3）（賃料等その他）に「償却」及び「解約引き」の条件記載がある時は、保証金よりその割合に乗じた額、又は記載された額は賃借人に返還されない。

- 1 第7項には、保証引き等を認める旨の定めであると受け取れますが、敷引特約が消費者契約法第10条に違反し無効であるとする裁判例も出されており、このことから、貴社の本条項も同法同条に違反し無効となる恐れがあると思われる。この点について、「償却」、「解約引き」の意義も含めて貴社の見解をお聞かせください。

第4 第10条

第10条（契約の解除）

- 1 賃貸人は、賃借人が次に掲げる事項の事由に一つでも該当し、賃貸人賃借人間が信頼関係が破壊された場合には、何等の催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。
- ① 賃料等の支払いを2ヶ月以上怠ったとき。又はしばしば賃料等の支払いを遅延したとき。
 - ② 賃料等の支払いがしばしば遅延することにより、その支払い能力がないと賃貸人が認め、かつその遅延が本契約における賃貸人賃借人間の信頼関係を著しく害するものと賃貸人が認めたとき。
 - ③ 賃料等未払いのまま1ヶ月以上の長期不在により賃借権の行使を継続する意思が無いと賃貸人が認めたとき。
 - ④ 入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により本物件へ入居したとき。
 - ⑤ 賃借人が暴力団又は暴力団関係者であるとき。又はしばしば暴力団関係者、覚醒剤関係者の出入りがあったとき。
 - ⑥ 賃借人又は同居人に刑事事件、その他著しく信頼を失墜させる行為があったとき。

- 1 第1項柱書きには、無催告解除できる旨定めてますが、無催告解除には賃借人の背信性が要求される（最判昭43年11月21日）、同条項各号には賃借人の背信性を基礎付ける事情には該当しないものも含まれていると思われ。また、解除要件中「賃貸人が認めたとき」との表現が散見されますが、契約解除の要件を満たすかどうかの判断を契約の一方当事者に委ねるがごとき契約条項は消費者契約法10条に違反する疑いがあります。この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第5 第11条

第11条（契約期間中途解約）

- 1 賃借人は、賃貸人に対し少なくとも____ヶ月前に書面にて解約の申し入れを行い、同書面の到達をもって本契約を解除通知ができたものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、賃借人は解約申し入れの日から____ヶ月分相当額の賃料等を賃貸人に支払うことにより即、本契約を解除することができる。解約月の賃料等は第4条3項によるものとする。

- 1 第1項には、賃借人の解約予告期間を定める規定を置いていますが、賃貸借契約は、民法第618条、第617条第1項第2号により3ヶ月の予告期間により解約することができます。仮に、本規定が3ヶ月を超える予告期間を定めることを許す趣旨であるならば、消費者である賃借人の権利を制限し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条によって無効となる場合もあると思われます。この点について貴社の見解をお聞かせください。
- 2 また、第2項には、即時解約の際の賃料の支払い義務を定めていますが、前項と同様に、本規定が3ヶ月を超える期間を定めることを許す趣旨であるならば、消費者である賃借人の権利を制限し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条によって無効となる場合もあると思われます。この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第6 第12条

第12条（明け渡し及び原状回復義務）

- 2 明渡し後、本物件の居宅及び敷地内に賃借人の残留物がある場合は、賃借人は残置品の所有権を放棄したものとみなす。また、賃借人は、その残置品の処分に要する費用を甲に支払わなければならない。

- 1 本条項は、実質的に自力救済を認める条項であり、これを禁止する民法の基本原則からしても、消費者契約法第10条に違反している疑いがあります。この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第7 第14条

第14条（駐車場）

- 1 賃貸人が駐車場を賃貸したとき、駐車場内の賃借人の車両の管理及び第三者の無断駐車は賃借人の責任においてこれを行い、事故、盗難、物損、除雪、落書等に関して賃貸人は一切責任を負わない。
- 2 賃借人が駐車場に駐車することができる車両は賃貸人に通知してその承諾を得た車両に限る。駐車車両を変更するとき賃貸人の承諾

を得られない場合は、駐車場の賃貸借契約は当然に終了する。

3 賃借人が、次に掲げる行為をした場合、賃借人は何等の催告無しで直ちに駐車場の賃貸借契約を解除することができる。

1 第1項には、賃貸人の責任免除の規定を置いています。賃貸人には賃借人に対して目的物を使用収益させる義務があり（民法601条）、本条項はこの義務を賃貸人が一方的に放棄するものであります。

貴社の本条項は、消費者である賃借人の権利を制限するものとして、消費者契約法第10条によって無効となる疑いがあります。この点について貴社の見解をお聞かせください。

2 第2項に賃貸借契約が当然に終了する旨規定し、第3項に無催告解除の規定を置いています。期間の定めのある賃貸借契約は期間満了によって終了し、期間の定めのない賃貸借契約は解約の申し入れの日から相当期間経過後に終了するのが原則であります（民法第617条）。

また、駐車車両変更の承諾が得られなかった場合に、賃借人としては従前の車両を引き続き利用するという選択肢もあり得るところであり、賃貸人が承諾しなければ契約が終了するというのは合理性に欠けます。

貴社の本条項は、消費者である賃借人の権利を制限するものとして、消費者契約法第10条によって無効となると思われま。この点について貴社の見解をお聞かせください。

第8 第15条

第15条（連帯保証人）

4 賃借人が、本契約終了後も本物件内に家財等を残置して本物件を明け渡さない場合（行方不明の場合も含む）、それにより賃貸人の損害が著しく増大するときは、連帯保証人は賃借人に代わってその残置物を室外に搬出処分できるものとし、賃借人は予めこれを承諾する。

1 本条項は、「賃貸人の損害」増大を理由にしていることから明らかなとおり形式的には連帯保証人の権限を定めた体裁をとっているものの、実質的には連帯保証人となる保証会社を介在させ、明渡しについて自力救済の脱法行為をさせるものであり、これを禁止する民法の基本原則からしても、消費者契約法第10条に違反しているといわざるを得ません。この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第9 第16条

第16条（賃借人から連帯保証人への委任）

2 前項の場合、賃借人は契約の解除、期間満了等による本契約の終了に伴う本物件の明渡しに関する一切の権限を連帯保証人に委任する。

賃借人は、連帯保証人が委任された権限を行使した事につき、連

帯保証人、賃貸人又は関係者に対して、異議申立て又は損害賠償その他の請求はしないものとする。

3 賃借人は本契約の存続する限り、本状の委任を解約することは出来ないものとする。

- 1 本条第2項は、連帯保証人に建物明渡し義務を委任しているが、建物明渡し債務は一身専属的債務であり、保証人が代わって実現することはできないとする裁判例（※裁判例引用）があります。にもかかわらず、このような規定を定めることは、消費者である賃借人の権利を保護しようとする消費者契約法第10条の趣旨に違反する疑いがあり、とりわけ保証人が保証会社である場合、その疑いは顕著と思われます。この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。
- 2 また、第3項は、賃借人から連帯保証人の委任事項を解約できない旨規定していますが、本来委任契約はいつでも解除することができるものであり（民法651条）、本委任が実質的に裁判外での明け渡しの自力執行と同様の効果を生ずることに鑑みれば、本条項は消費者である賃借人の権利を制限するものとして、消費者契約法第10条によって無効であると思われます。この点について貴社の見解をお聞かせください。

第10 第17条

第17条（損害賠償）

2 契約期間の満了、解除、解約、その他の事由により、本契約が終了した後も、賃借人が権限なくして本物件を占有するときは、賃借人の明渡し遅延により賃貸人が蒙る一切の損害（賃借人が退去日を通知確認し次の入居者が決定したにもかかわらず、賃借人側の理由で退去されなかった場合、決定した入居者への損害金も含む）を賠償しなければならない。この場合、賃借人は明渡し期限日より本物件を実質退去する日までの使用損害金は賃料の倍額相当分となり、賃貸人に支払わなければならない。また、次の入居者への損害金等は別途支払うものとする。

- 1 第2項で、契約終了後の明け渡し不履行による損害賠償の予約として、賃料額の2倍に相当する額を定めておられます。しかし、明渡し遅延により賃料の倍額の損害が常に平均的に発生するとは到底考えられません。また、たとえ債務不履行によるものであっても、賃貸により賃貸人が得る収益の主要部分である賃料の倍額の損害金を一方的に負担させる本条項は、消費者の利益を一方的に害するものといわざるを得ません。本条項は、消費者契約法第10条、及び第9条第1号の趣旨に違反するのではないかと思います。貴社の見解をお聞かせください。

第11 第21条

第21条（管轄の合意）

- 1 貸貸人、賃借人及び連帯保証人の間に紛争が生じた場合は、本賃貸借物件の所在地を管轄する裁判所を以って管轄裁判所とすることに合意する。

- 1 本条は裁判管轄を定めていますが、これが専属的合意管轄の定めであるとするれば、本来管轄のない物件所在地を管轄とすることで、物件の貸貸人や仲介業者・管理業者にとって利益となる一方、退去して遠方に引っ越した賃借人の提訴・応訴の権利を制限することになり、信義則に反して賃借人の権利を一方向的に害するものとして、消費者契約法第10条の趣旨に反すると思われます。裁判例としても、このような場合、付加的な管轄の合意であると解釈するものもあります。

そこで、本件裁判管轄の意味について貴社の理解をお聞かせ下さい。