

## 【別紙】

### 居宅等の賃貸業者「大和リビング株式会社」の賃貸借契約書の検討 及び意見交換の結果の公表

消費者支援機構関西（以下、当団体）は、2007年10月に、大和リビング株式会社（以下、同社）に対し、同社の賃貸借契約書について、質問事項を含む「お問い合わせ」をした上、同社と意見交換を行いました。その後、同社は、2007年12月に、賃貸借契約書を改訂しました。

当団体が問題としていた条項の相当部分について、これを改善する改訂が行われました。契約条項改定により当団体が指摘した全ての問題点が解消したものではありませんが、相当程度の改善が見られたことに鑑み、当団体は、2008年11月に一旦申し入れ活動を終了することに致しましたので、経過について以下のとおりご報告致します。

#### <経過>

##### (1) 2007年10月31日

当団体は、同社に対し、同社の「貸室賃貸借契約書」について、問い合わせをしました。

##### (2) 2007年12月11日

当団体は、同社と面談し、上記「お問い合わせ」について協議を行いました。同社より改定検討をする旨の申出を受けました。

##### (3) 2008年3月26日

同社から、改定された「貸室賃貸借契約書（新旧対照表）」の送付がありました。

##### (4) 2008年11月5日

上記の改定「貸室賃貸借契約書」をもとに、当団体で検討を行い、さらに同社と意見交換のうえ、申し入れ活動の終了を双方で確認しました。

##### (5) 2009年1月26日

申し入れ活動の終了に際して、公開する文書を双方で確認しました。

#### <この間の協議内容>

##### 第1 当団体の問い合わせと大和リビングの対応

当団体からの2007年10月31日付「お問い合わせ」における問い合わせの内容と、これに対する大和リビングの対応は、以下のとおりであり、概ね、当団体の問い合わせを踏まえて、当該条項の改定がなされたものと評価できる。

##### 1 鍵交換代を賃借人負担とする条項について

###### (1) 問い合わせ内容

国土交通省の「原状回復にかかるガイドライン」によると、鍵交換等の設備その

他の費用負担は賃貸人の負担が妥当であるとされており、一律に賃借人に負担させることは正当とは言い難い。

(2) 大和リビングの対応

問い合わせ時点において、すでに賃借契約書からは、一律に負担させることのないよう、当該条項を削除済みである。

2 更新事務手数料について

(1) 問い合わせ内容

更新時に更新料とは別に更新事務手数料を支払うこととされているが、建物賃貸事業者や管理業者にとって契約更新は常務に属する事柄であり、なぜ必要なのか理解しがたく、また、更新事務手続にかかる客観的な費用額は不明瞭であって、その内実如何によっては、消費者契約法第10条に違反するおそれがある。

(2) 大和リビングの対応

疑念を招く可能性があるので当該条項を削除する。

3 敷金返還の振込手数料を賃借人負担とする条項について

(1) 問い合わせ内容

明渡後に賃貸人が賃借人に敷金を返還する際、振込手数料を賃借人負担としているが、弁済費用を弁済すべき者が負担すると定めている民法第485条に反し、消費者に義務を加重する条項であり、消費者契約法第10条に違反するおそれがある。

(2) 大和リビングの対応

賃貸人負担と変更する。

4 遅延損害金について

(1) 問い合わせ内容

賃借人が家賃等の金銭債務の履行を遅滞した場合に、年14%の遅延損害金のほか月3000円の請求手数料を請求するとしているが、多くの場合、金銭債務の不履行による遅延損害金の利率の上限を年14.6%と定めている消費者契約法第9条2号に違反することになる。

(2) 大和リビングの対応

請求手数料を削除し、遅延損害金の利率を年14.6%に統一する。

5 賃貸人からの解約申し入れ時期について

(1) 問い合わせ内容

契約終了事由として、賃貸人が解約申し入れをしてから6カ月が経過した場合を挙げているが、借地借家法第28条によれば、正当な事由が要求されており、これを要求しない趣旨であるとすれば、借地借家法30条によって無効となる。

(2) 大和リビングの対応

問い合わせ時点において、すでに削除済みである。

6 契約期間中の修繕義務について

(1) 問い合わせ内容

賃貸借契約期間中において、別紙「小修理一覧表」に記載された修理・交換費用を賃借人の負担とするとされているが、そこに掲げられた修繕は、いわゆる小修繕（費用が安価で軽微な修繕）であって、仮に賃借人がなすべきと定められていても、賃貸人の修繕義務を免除したにすぎず、賃借人に積極的に義務を負わせるべきでないとする最高裁昭和43年1月25日判決や、国土交通省の定める賃貸住宅標準契約書に反するものである。また、民法第606条1項に反し、賃借人の修繕請求権を制限するものであって、消費者契約法第10条に違反するおそれがある。

(2) 大和リビングの対応

賃貸住宅標準契約書に準拠し、賃借人の故意又は過失によるものを除き、賃貸人が修繕義務を負うことを明らかにし、小修繕については、賃貸人の承諾を得ることなく行うことができると定め、積極的に修繕義務を賃借人に負わせるものと誤認されることのないようにする。

7 賃借人の私物の処分について

(1) 問い合わせ内容

賃借人が不在、連絡不能の場合に、賃借人の荷物を他所へ移動し、1カ月経過した後に任意に処分することができるかとされているが、違法な自力救済であって、民法第90条ないし消費者契約法第10条に違反するおそれがある。

(2) 大和リビングの対応

問い合わせ時点において、すでに削除済みである。

8 明渡遅延時の損害賠償の予約について

(1) 問い合わせの内容

賃借人が明渡義務の履行を遅延した場合に、賃料の倍額に相当する損害金を支払うとされているが、一般的に、賃料の倍額に相当する損害金が発生すると言い難く、常に賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならないとすると、消費者契約法第10条や同法第9条1号に違反するおそれがある。

(2) 大和リビングの対応

損害賠償の予約条項は削除し、次に賃借人が決まっている場合のキャンセル費用や代替ホテル料金など、実損額を請求する運用に切り替える。

## 第2 協議における意見交換と大和リビングの対応

前記問い合わせに基づき、当団体は、大和リビングと協議を設けたが、その際、問い合わせ時点においてすでに改定されていた賃貸借契約書の呈示を受け、次のとおり、これについて意見を交換し、大和リビングにおいて、賃貸借契約書の改定がなされた。

### 1 賃料等の改定について

#### (1) 当団体の意見

賃貸人のみが一方的に賃料等を改定できるかのような条項は、借地借家法第32条において、賃借人からも賃料減額請求が認められていることに反していると思われる。

#### (2) 大和リビングの意見及び対応

賃貸人・賃借人協議の上で改定できるという条項に改める。

### 2 造作買取請求権、必要費・有益費の制限について

#### (1) 当団体の意見

明渡に際し、賃借人が自己の費用をもって設置した造作の買取請求や、必要費・有益費の償還請求をいっさい請求することができないと定めているが、これらの賃借人の権利を不当に制限し、消費者契約法第10条に違反するおそれがある。

#### (2) 大和リビングの意見及び対応

必要費については、実際には、民法第606条に照らして相当な範囲の額を当社が負担している。有益費は、当社の扱う物件はアパート等の集合住宅であるので、実際には、そもそも設置につき承諾をしていない。造作については、エアコンが考えられるが、メンテナンス費用や使い勝手の問題から、次の賃借人にとって利益になるといえないので、原状回復を求めている。

ただし、条文記載内容については検討する。

その後、当該条項全体を削除した。

### 3 破産等を解除事由とすることについて

#### (1) 当団体の見解

破産宣告（破産開始決定）や後見・保佐開始の審判があったことを解除事由とするのは問題ではないか。

#### (2) 大和リビングの見解

破産に至る理由も様々であり、破産すなわち解除という取扱いはしていない。ただ、破産によって、当事者間の信頼関係が破壊された場合に、解除「できる」と定めているにすぎない。ただし、破産を例示することについては、検討の余地がある。

その後、法人契約の場合にのみ、破産を解除事由とするよう改定した。

#### 4 合意管轄について

##### (1) 当団体の見解

賃貸人の本店・支店の所在地を管轄する裁判所を1審の専属的管轄として合意することは、例えば、賃借人が管轄の異なる地域に引越をして、その裁判所で提訴することができず、もとの地域での提訴・応訴を余儀なくされるなど、不合理である。

##### (2) 大和リビングの見解

通常、支店が物件所在地にあり、物件の近くで裁判をすることには、明渡訴訟などを考えると、合理性があるといえる。

ただし、専属的管轄の合意とする点については、指摘を踏まえ、付加的管轄の合意と改定する。

#### 第3 当団体の見解と相違がある条項について

更新料条項については、当団体と大和リビングの見解に相違があり、契約書の改定によっても、当団体の見解はとりいれられませんでした。

##### 1 当団体の見解

更新料については、消費者契約法第10条に違反するとして提訴される事例もあり、疑問がある。

##### 2 大和リビングの見解

更新料については、慣習として設定されている地域では、存続する。

以上