

2009年5月7日

株式会社ミニミニ京都 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 (KC's)

理事長 榎 彰 徳

【連絡先 (事務局)】担当：西島

〒540-6591 大阪府中央区大手前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>

ご連絡

(「居宅等の賃貸業者『株式会社ミニミニ京都』の賃貸借契約書の検討
及び意見交換の結果の公表」について)

消費者支援機構関西 (以下、当団体) は、2008年6月30日に、貴社に対し、貴社の使用している賃貸借契約書について、質問事項を含む「お問い合わせ」をしました。その後、貴社からの申し出による協議 (同年7月18日) を経て、同年10月10日に貴社より「賃貸住宅契約書」改定案を受領しました。

改定案の契約書では、当団体が問題としていた条項の相当部分について、問題点を改善する改訂が行われましたが、なお、消費者契約法その他の法律に反し不当と思われる点があると判断しました。そこで当団体は、不当と思われる条項の修正・削除などの対応を求め、2009年1月7日付で「申入書」並びに同年1月20日付で「申入書 (訂正版)」を貴社に対し送付しました。

その後、貴社より2009年1月26日に「回答書」を受領し、これまでの経過を当団体ホームページで公表しました。

別紙の2点に示す通り、これ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、貴社が2009年1月に廃業に至ったことから、当団体は本「ご連絡」をもって申入活動を終了することに致しましたので、ご連絡申し上げます。

なお、既に貴社にご連絡いたしておりますとおり、本「ご連絡」についても公開の方式で行わせていただきます。したがって、本「ご連絡」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「ご連絡」以降のすべての経緯・内容についても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。

以上

記

第1 改定案第6条1項及び4項、7項について

第6条（保証金）

- 1 賃借人は本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する保証金又は敷金（以下、『保証金』という）を賃貸人に預け入れるものとする。なお、保証金は無利息とする。
- 4 賃貸人は、本契約が終了し本物件明け渡し完了、並びに賃借人の負担すべき債務の完済を確認後すみやかに保証金（償却分を除く）を賃借人に返還しなければならない。但し、賃貸人は本物件の明け渡し時に、賃料等の滞納、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賃借人の債務が存在する場合には、当該債務等の額を保証金から解約引き額を差し引いた残額より控除できる。
- 7 頭書（3）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 貴社の回答

保証引き特約等に関して消費者契約法10条に違反し、無効であるとの判例が出ていますが、これは保証引き特約等全てを無効とする趣旨ではなく、保証引き等の条件等による個別事案に関する判決と考えています。従って、当社としましては、上記判決の趣旨を尊重して条件については慎重に対応する所存ですが、今後も保証引き等は、適正範囲内においての賃貸条件にする予定ですので、変更ないし削除する予定はありません。

しかし、今後の判例や市場の動向等を敏感に捉え、良識的な観点で適切な対応を心掛けてまいります。

2 当団体の見解

保証引き等の「適正範囲」とはいかなるものか不明確であり、そもそも保証引き特約等に合理性がないことは、多くの裁判例で指摘されています。当団体としては、保証引き特約等に関する記載を削除すべきであると考えます。

第2 改定案第20条について

第20条（管轄の合意）

賃貸人、賃借人及び連帯保証人の間に紛争が生じた場合は、本賃貸借契約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 貴社の回答

これは専属的合意を定めたものです。ご指摘のように、裁判上は事案に応じて適切な解釈・運用がなされていますので、条項そのものを削除する必要はないと考えています。

2 当団体の見解

本来管轄のない物件所在地を管轄とすることで、物件の賃貸人や仲介業者・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にとって提訴・応訴の権利を制限し、信義則に反して一方的に害することになり、消費者契約法10条の趣旨に反すると思われます。

以上