

2009年10月2日

積和不動産関西株式会社  
代表取締役社長 松吉 三郎 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：西島  
〒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  
TEL 06-6945-0729 / FAX 06-6945-0730  
メールアドレス [info@kc-s.or.jp](mailto:info@kc-s.or.jp)  
ホームページ <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）。

当団体において、貴社の「賃貸住宅契約書」を検討したところ、契約条項等について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。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し入れます。つきましては、本申入れに対する貴社のご回答を、2009年10月16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、真摯な対応を期待します。

なお、既に貴社にご連絡いたしておりますとおり、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

### 第1 第5条

#### 第5条（契約一時金）

1. 略
2. 契約一時金は、乙が目的物件の借主となるための対価として授受されるものであり、甲は契約解除後は理由の如何を問わずこれを返還しない。

#### (1) 申入の趣旨

第2項の削除を求めます。

また、契約一時金の徴求が適法であるとのことご主張であれば、貴社が徴求しておられる契約一時金の現実の金額や家賃等との相関関係を踏まえ、その適法性の根拠を具体的に明らかにして下さい。

#### (2) 申入の理由

借主となるための対価として授受される契約一時金は、「礼金」や「権利金」などの不公正な慣行に類似し、賃借人への負担を加重するものです。賃貸借契約は、賃借人が賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払いをするものですが、本項は、民法601条に比して賃借人の義務を加重するものであり、また、「借主となるための対価」という不明瞭な費用負担を強いるもので信義則に反し、消費者契約法10条により無効であると思われまます。

契約一時金について、理由・期間のいかんを問わず、解除後に一切返金しない旨の定めも、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10条に違反するものと思慮致します。

また、貴社は、従前いわゆる「敷引」特約条項を使用してこられたところ、敷引条項が消費者契約法10条に違反するとの一連の裁判例を受け、この条項の使用を停止すると共に、敷引条項と同様の経済的効果を有する契約一時金の制度を導入されたものと思慮致します。しかし、かかる経過に鑑みれば、「契約一時金」は、違法と評価された敷引条項を消費者契約法10条の適用を回避しつつ、実質的に存続しようとする、脱法的な意図に基づくものと考えざるを得ません。

### 第2 第8条

#### 第8条（注意義務）

4. 乙は、甲より別に定める入居のしおりならびに安全のしおりを受け取った場合はそれに従う。

(1) 申入の趣旨

「入居のしおり」並びに「安全のしおり」に規定された内容を明らかにしてください。

第3 第11条

第11条（転貸、権利譲渡の禁止）

1. 略

2. 乙は、同居、一時貸し、留守番どのような名目であっても、第6条の入居者以外の者を目的物件に入居させることはできない。但し、第6条の入居者の子が出生することによる入居者の増加はこの限りではない。

3. 乙が第6条第2項に違反して表記入居者以外のものを入居させたとき、及び前項に違反して第三者を入居させたときは、いずれも転貸しとみなす。

(1) 申入の趣旨

2項の変更及び3項の削除を求めます。

(2) 申入の理由

2項の入居者の出産以外の入居（例えば婚姻による入居）が認められない規定、更に2項に反する場合を転貸しとみなす3項は、借借人の生活を極端に制限し、信義則に反して借借人の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条に違反し無効となると思われま

第4 第18条

第18条（解除）

乙が次の各号の一に該当した時は、甲はこの契約を解除することができる。

①～⑨ 略

<重要事項説明書>

◎契約解除に関する事項

借主又は居住者が次の各号の一つに該当するときは、貸主は借主に対し何等通知催促を要せず直ちに契約を解除することができる。

(1)～(6) 略

(7) 破産、和議、会社整理または会社更生の申立て、解散、強制執行、若しくは禁治産等の宣告があったとき

(1) 申入の趣旨

重要事項説明書の(7)の削除を求めます。

(2) 申し入れの理由

無催告解除には賃借人の背信性が要求されます（最高裁昭和43年1月21日判決）。第18条の各号にはその背信性を基礎づける事情に該当しないものも含まれています。破産等のみを理由に賃貸借契約を解除することは、賃借人の居住権を侵害するものといわざるを得ません。また、破産は契約を終了する原因ではなくなりました（民法改正により禁治産宣告は廃止され、成年後見制度に変わりました。）。通知催促なく直ちに契約解除とする点も含め、これらの規定は民法の規定と比べ消費者の賃借権を不当に制限するものとして、消費者契約法10条に違反するものと考えます。

第5 第19条

第19条（明け渡し）

1. 乙の明け渡しが遅滞したときは、遅滞なく目的物件を乙の費用で原状に復し甲に明け渡す。
2. 4. 略
3. 乙の明け渡しが遅滞したときは、乙は遅滞期間中の賃料、共益費の2倍相当の明け渡し遅滞損害金を支払う。

(1) 申入の趣旨

1項の削除及び3項の変更ないし削除を求めます。

(2) 申入の理由

1項は、経年劣化や通常使用による損耗分の原状回復費用負担を賃借人に強いることと受けとれます。経年劣化や通常使用による損耗分の原状回復費用負担を賃借人の負担とする契約条項は、民法601条に比べ、消費者に一方的に不利益を課す条項であり、消費者契約法10条に違反します。

また、3項に定められた明け渡し遅滞損害金として、遅滞期間中の賃料、共益費の2倍相当を加重すると定められていますが、賃貸借契約の解除によって、賃料や共益費の倍額の損害が平均的に発生するとは到底考えられません。「賃貸借契約の終了に基づく目的物返還義務の履行遅滞が生じた場合における『平均的な損害』は、原則として従前の賃料を基準として算定される賃料相当損害金を指すものと解するのが相当」として、消費者契約法9条1号に反し無効であるとする裁判例（大阪地判平成21年3月31日判決）も出されていることからすれば、貴社の本条項も同法9条1号に違反し無効となるものと思慮致します。

## 第6 第21条

### 第21条（管轄裁判所）

甲、乙及び丙は、この契約から生じる権利義務について紛争を生じたときは、甲の住所地を管轄する裁判所を第一審の裁判所にすることに同意する。

#### （1）申入の趣旨

本条項の削除または付加的な合意管轄である旨明示するよう変更を求めます。

#### （2）申入の理由

本条では、甲すなわち賃貸人の住所地を管轄とする裁判所を定められています。これが専属的合意管轄の定めであるとするれば、甲の住所地を第一審の管轄とすることで、退去して遠方に引っ越した賃借人にとって、提訴・応訴の権利を制限されますし、甲の住所は賃貸借契約と全く無関係の場所にある場合も少なくなく、信義則に反して一方的に利益を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れます。裁判例としても、このような場合、管轄の定めを無効としたり、付加的な管轄の合意であると解釈するものもあります。

## 第7 賃料支払い条件

### 〈賃貸借契約書〉

#### 賃貸借条件

#### 賃料等支払い条件

自動引落 家賃集金利用契約書

（SEKIWA CARD入会申込書）に記載のとおり

### 〈重要事項説明書〉

#### 契約条件

引き落とし手数料として支払賃料合計の1%が毎月賃料と同時に引き落とされるものとする。

年会費は初年度無料次年度より1,312円

### 〈特約条項第1条〉

#### 賃料等支払い方法

1. 乙は、賃料等について、下記の信販会社（以下丁という）の取り扱う「家賃集金制度」を利用し、丁を通じて甲に支払うこととし、その内容については、乙丁間で締結する家賃集金利用契約書（SEKIWA CARD入会申込書）に記載の通りとする。この場合、この契約の第3条第1項の規定は適用しない

ものとする。

## 2. 3. 略

### (1) 申入の主旨

「SEKIWA CARD」入会申込書の内容、「引き落とし手数料」の根拠を明らかにし、契約条件、特約条項の変更を求めます。

### (2) 申入の理由

支払い方法をクレジットカードに指定しているのは、約款作成者である貴社であり賃借人ではありません。にもかかわらず、根拠のない手数料を賃借人に課すことや、契約条件がカード決済に限定されて年会費の費用負担が発生すること、更に特約条項で定められた信販会社を通じて賃料を支払うことを強制し、賃借人に信販会社の選択の余地すら認めないこと等は、合理的な理由なしに、賃借人に賃料支払い方法の選択を認めず、かつ、合理的根拠のない金銭負担を課すものであり、消費者に一方的に利益を害する条項として消費者契約法10条に違反するものと思われま

## 第8 残置物に関して

### <特約条項>

#### 第3条 (所有権の放棄)

乙は、この契約が終了したときは、賃貸借物件に放置された残置物の所有権を甲に対し予め放棄するものとする。

### <特約条項>

#### 第4条 (残置物に関する抗弁等)

乙は、残置物の破損、紛失または残置物の撤去に関して、甲に対して損害賠償の請求はできないものとする。また乙は、残置物の撤去を理由に甲および丁に対して負担する債務の支払いを拒むことはできない。

### (1) 申入の趣旨

特約条項第3条、第4条の削除を求めます。

### (2) 申入の理由

残置物の所有権を事前に放棄する条項や、残置物の撤去等に関し、賃借人が損害賠償請求できない旨の定めを置くことは、実質的に自力救済を認めることと同様であり、公序良俗に反し無効であると思われ

ます。また、同時にこれらの条項は、消費者である借入者の利益を一方的に害するものであることは明らかですから、消費者契約法10条に反する可能性があります。

以 上