

2009年5月7日

ピタットハウスネットワーク株式会社 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](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ございます。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2009年5月21日（木曜日）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」させていただく予定です。「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のみ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（契約期間および更新料）

1 〔略〕

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

3 頭書に更新料の定めがある場合、本契約の更新契約と同時に、乙は、甲に対し、その額を支払わねばならない。

1 第3項で、（頭書に定めがある場合は）更新料として、更新時に、賃借人は賃貸人に更新料を支払うことを定めています。

しかしながら、少なくとも、法定更新においては更新料支払義務を認めないとするのが裁判例の一般的傾向であり、第3項が、法定更新の場合にまで更新料の支払義務を定めた条項であるとするれば、かかる裁判例の適用される場合に比して、消費者である賃借人の権利（賃貸借契約が更新されることによって受ける利益）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条に違反し無効となると思われます。

そこで、まず本件更新料支払条項が、合意更新（第2項に定める、協議の上の更新契約）の場合のみに適用されるものか、法定更新においても適用されるものかどうかについて、貴社の見解をお聞かせください。

2 また、合意更新においても、更新料支払条項は、賃料以外の方法で使用収益の対価を支払わせる点において、民法601条、同606条、同616条・598条に比して賃借人に義務を加重する条項であって、信義則に反し消費者の利益を一端的に害するものであり、消費者契約法10条に違反し無効となると思われます。

この点について、貴社の見解をお聞かせください。

第2 第7条

第7条（礼金）

頭書に礼金の定めがある場合、乙は、本契約と同時にその額を甲に支払うものとする。ただし、乙は本契約締結後は甲に対し、頭書に定める礼金の返還を求めることはできない。

礼金については、返還を認めないと定められていますが、このような不正な慣行は消費者契約法10条に違反するおそれがあります。敷引特約が消費者契約法10条に違反し無効であるとした神戸地裁平成17年7月14日判決は、敷引の性質に礼金（賃貸借契約成立の謝礼）の要素があるとしつつ、「賃貸借契約成立の際、賃借人のみに謝礼の支出を強いることは、賃借人に一方的な負担を負わせるものであり、正当な理由を見いだすことはできない」と述べており、礼金が消費者契約法10条に違反することを示唆しております。礼金の法的根拠について、貴社のご見解をお聞かせ下さい。

第3 第17条

第17条（損害賠償等）

乙が明渡しを遅滞したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は、消滅した日の翌日から明渡しの完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を甲に支払わなければならない。

損害賠償の予約として、賃料額の倍額に相当する額を定めておられます。しかし、明渡義務の不履行により賃料の倍額の損害が常に発生するとは到底考えられません。また、債務不履行であるとしても、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10条及び9条1号の趣旨に反すると思われます。この点について、貴社の見解をお聞かせください。

第4 第18条

第18条（立退料等の請求禁止）

本契約が解除又は合意によって終了した場合には、乙は、甲に対して移転料・立退料・損害賠償その他何等の名目の如何を問わず、一切の請求をしないものとする。

賃借人から賃貸人に対し、損害賠償等は一切請求しない旨が定められています。しかし、事業者の損害を賠償する責任を全部免除する本条項は、消費者が損害を受けた場合の損害賠償請求権を排除または制限する条項を無効と定めた消費者契約法8条に違反し無効となると思われます。

また、移転料・立退料については、契約上発生するものではなく、本条項に定めることにより請求できなくなるという性質のものではありません。仮に、通常であれば移転料や立退料を請求することができる場合に、賃借人が、本条項により、立退料等を請求できないものと誤認し、正当な交渉を諦めるようなことがあれば問題と考えます。

これらの点について、貴社の見解をお聞かせください。

第5 第19条

第19条（連帯保証人）

1 丙は、乙と連帯して、本契約から生ずる乙の一切の債務を負担するものとする。本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする。

保証人は賃借人と連帯して、本契約から生ずる一切の債務を負担する旨の規定があります。しかしながら、大阪地裁昭和51年3月12日判決によれば、建物の明渡義務は賃借人の一身専属的義務であり、保証人が代わって実現することはできません。また、物件内に残置した賃借人の物品を保証人が無断で撤去し保管することは、後々、賃借人との間で民事及び刑事の紛争を生じるおそれがあります。一律に、賃貸借契約に基づく一切の債務について連帯保証人に履行の責を負わせることは、保証人に一方的に不合理な負担を負わせるものとして消費者契約法10条に違反する疑いがあります。

また、その保証が、賃料保証会社によるものである場合には、実質的に保証会社を介して物件の明渡しにつき、自力救済を認容する根拠として利用されるおそれもあり、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10条に違反している可能性があります。

この点について、貴社の見解をお聞かせください。

第6 第21条

第21条（訴訟管轄）

本契約に関する訴訟の管轄裁判所を本物件所在地の管轄裁判所と定める。

第21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ください。

以上