

2009年8月26日

ピタットハウスネットワーク株式会社
代表取締役 寺本 高廣 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

〒540-6591 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)

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、貴社が各フランチャイズ加盟店に推奨している「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、来る2009年9月9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。

1 申入の趣旨

本条項の削除または次項「申入の理由」に沿った内容での変更を求めます。

2 申入の理由

本条項は、契約解除に伴う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るものです。消費者契約の契約解除に伴う損害賠償の予定については、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害を超える額を定める条項は無効となりますが（消費者契約法9条1号）、賃貸借契約の解除により貴社に賃料相当額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。

居住用建物賃貸借契約につき、「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、家賃等損害額の1.5倍の賠償金の支払いに関する規定は、賃料等損害金相当額の支払いを求める部分を超える部分について消費者契約法9条1号に反し無効であるとする裁判例（大阪地裁平成21年3月31日）も出されていることからすれば、貴社の本条項も同法同条に違反し無効となる可能性が高いものと思慮致します。

また、契約期間満了等、契約解除以外の事由により賃借権が消滅した場合においても、同条1号の趣旨が妥当すると考えられますので、明渡しの遅滞につき賃料相当額の2倍の違約金を定める上記条項は、同法10条に違反する可能性が高いものと思慮致します。

以上