

2010年1月27日

ピタットハウスネットワーク株式会社 御中
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

〒540-0033 大阪府中央区石町

1丁目1番1号天満橋千代田ビル

TEL06-6945-0729/FAX06-6945-0730

メールアドレス info@kc-s.or.jp

ホームページ [http:// www.kc-s.or.jp](http://www.kc-s.or.jp)

ご連絡

（「居宅等の貸貸業者『ピタットハウスネットワーク株式会社』の貸貸借契約書の
検討及び申入れ活動の終了）

消費者支援機構関西（以下、当団体）は、2009年5月に、ピタットハウスネットワーク株式会社（以下、貴社）に対し、貴社がフランチャイズ加盟店に対してひな形として推奨する貸貸借契約書について、質問事項を含む「お問い合わせ」をし、貴社から同年6月3日付で「お問い合わせ」に対する「回答書」を受領しました。

その回答書にて、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をおこなう旨のご回答をいただきましたが、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8月26日付で「申入書」を貴社に対し送付し、貴社から同年10月7日付で「申入書」に対する「回答書」を受領しました。

この間の「お問い合わせ」及び「申入れ」で、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。しかし、多くの条項について改善するための改訂を行おうとしていることは一定程度評価できることなどを踏まえ、総合的な検討の結果、意見を異にする部分についても、現時点では貴社フランチャイズ加盟店ないし貴社の推奨する契約約款を現実に使用する事業者に対し、訴訟まで行うには当たらないと判断して、一旦申入れ活動を終了することにしましたのでご連絡します。なお、本申し入れの終了によって、貴社がフランチャイズ加盟店に対し推奨する約款を当団体が承認したものではありません。また、

意見を異にする点等については、監督官庁への要請等、今後も必要に応じて改善の為に働きかけを行う所存です。

なお、「お問い合わせ」に関するこれまでの経過は非公開とさせていただいておりましたが、当団体は上記のとおり、本件については当団体が問題視していた条項の相当部分について、貴社において、問題点を改善する改訂をする旨の回答を得ましたので、これをもって本件の検討結果とし、本「ご連絡」・【別紙】ならびに一連の文書（当団体の「お問い合わせ」と貴社からの「回答書」及び当団体の「申入書」と貴社からの「回答書」）を当団体のホームページに掲載したいと考えております。

【別紙】の内容に事実誤認等がございましたら、2010年2月10日までにご連絡ください。当団体にてご指摘内容を確認し、必要な修正をしたうえでホームページに掲載させていただきます。

最後になりましたが貴社におかれましては、貴社が全国規模のフランチャイズ加盟店を擁する不動産賃貸契約等を仲介する事業者であることにも鑑み、今後とも消費者契約法の趣旨に則り、消費者によりよいサービスをご提供いただくために、契約内容へのますますのご配慮を期待致します。

以 上

【別紙】

居宅等の賃貸業者「ピタットハウスネットワーク株式会社」の賃貸借契約書の検討及び申入れ活動の終了について

消費者支援機構関西（以下、当団体）は、2009年5月に、ピタットハウスネットワーク株式会社（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、同社より同年6月3日付で「お問い合わせ」に対する「回答書」を受領しました。

その回答を受け、その後2009年8月26日付けで当団体から「申入書」を送付し、同社より2009年10月7日付けで「申入書」に対する回答書を受領しました。

同社は、当団体からの改善の指摘に対して、多くの条項の改善をはかる旨回答しています。しかし、更新料及び礼金並びに明け渡しを遅滞した際の損害賠償の予約に関する点については、同社と当団体とは意見を異にする部分があります。

以下に概要を記載します。

<改善点>

- ・立退料等の請求禁止（第18条）→当該条項を削除
- ・連帯保証人（第19条）→国土交通省の「賃貸住宅標準契約書」に準拠するよう改訂
- ・訴訟管轄（第21条）→付加的管轄の合意であることを明確化すべく改訂

<当団体と意見を異にする点>

①契約期間及び更新料（第2条）ならびに、

②礼金（第7条）

当団体の見解 →2009年5月7日付「お問い合わせ」記載のとおり

同社の見解 →2009年6月3日付「回答書」記載のとおり

③損害賠償等（第17条）

当団体の見解 →2009年5月7日付「お問い合わせ」及び2009年8月26日付「申入書」記載のとおり

同社の見解 →2009年6月3日付「回答書」及び2009年10月7日付「回答書」記載のとおり

以上のとおり、当団体が問題視していた条項の相当部分について、これを改善する改訂を行うとの回答をえました。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、相当程度の改善が見られたことに鑑み、2009年12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します。

<経過>

(1) 2009年5月7日

消費者支援機構関西(以下、当団体)は、ピタットハウスネットワーク株式会社(以下、貴社)に対し、貴社の「貸室賃貸借契約書」について、問い合わせました。

- ・「お問い合わせ」(別紙:PDF)

(2) 2009年6月3日

「お問い合わせ」に対し、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をおこなう旨の回答を得ました。

(3) 2009年8月26日

当団体は、貴社からの「お問い合わせ」に対するご回答を受け、貴社に対し、当団体の見解に基づき申入れを行いました。

- ・「申入書」(別紙:PDF)

(4) 2009年10月7日

貴社から、当団体からの申入れに対する「回答書」を受領しました。

- ・「回答書」(別紙:PDF)

(5) 2010年2月5日

同社からの回答内容について、当団体での検討結果を2010年1月27日付「ご連絡」をもって申入れ活動を終了しました。

以上