

2010年10月26日

株式会社明来 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
〒540-0033 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)

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）。

2008年12月26日に当団体より貴社に対し、貴社が使用している賃貸借契約書の送付を依頼するとともに、退去申し込みシート等についてお問い合わせをしたところ、2009年1月16日付にて貴社より書面によるご回答をいただき、また、同年6月4日には賃貸借契約書をご持参いただき協議を行ないました。

協議の結果を踏まえ、ご持参いただきました契約書を検討したところ、疑義を生じる事項が確認できたため、2009年6月25日付にて再お問い合わせをしました。現時点では、再お問い合わせに対するご回答をいただいておりますが、貴社が使用している賃貸借契約書の契約条項等には、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2010年11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2条

<p>第2条 (契約期間)</p> <p>1 契約期間は、標記に記載するとおりとする。</p> <p>2 前項の契約期間満了の2ヶ月前までに、甲又は乙が相手方に対して別段の意思表示をしないときは、同一条件で更に1年間契約が更新されるものとし、以後も同様とする</p> <p>3 (略)</p>

1 申入の趣旨

本条項2項の削除または変更を求めます。

2 申入の理由

本条2項で、「契約期間満了の2ヶ月前までに、甲又は乙が相手方に対して別段の意思表示をしないときは、同一条件で更に1年間契約が更新されるものとし」と定められています。民法第617条1項及び同618条は、建物賃貸借の解約につき、申入れの日から3箇月を経過することにより賃貸借は終了すると定められています。期間満了3箇月前を経過しても2箇月前までは賃貸人からの申入れにより賃貸借契約の終了を認めるこの条項は、民法の適用される場合に比して賃借人の権利を制限する条項です。

また、強行法規である借地借家法第26条で、期間満了の1年前から6カ月前までに更新をしない旨の通知がない場合には、同一条件で契約を更新したものとすると規定され、これに反する特約が同法第30条により無効と定められていることに鑑みると、信義則に反して消費者である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条により無効となると考えます。

第9条

第9条 (保証金契約の場合)

2 保証金には利息を附さず、この契約が終了して、乙が本物件の明渡し及びその他この契約による債務の履行を完了した月の翌月の末日までに、標記記載の退去時控除額を差し引いた残金を甲より乙に返還する。

1 申入の趣旨

本条項の削除または変更を求めます。

2 申入の理由

本条項には、退去時に保証金より、「退去時控除額」を差し引いた残金を賃貸人より賃借人に返還すると定められています。本条項は、保証引き等を認める旨の定めであると思料します。民法上、賃料以外に賃借人が金銭の支払義務を負担することは予定されておらず、保証金の一部を予め返還しないとする本条項は、賃借人に対して物件の使用収益の対価として賃料以外の金員の支払を強要することになり、民法601条、606条、616条において準用する598条の規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する条項です。また、保証金は、賃借人に債務不履行責任が生じた場合の担保であり、債務不履行責任が発生しない限り全額が返還されるのが原則であり、賃貸人が、賃料を超えて「退去時控除額」という形で金員を取得する合理的な理由はなく、賃借人の債務の有無及びその額にかかわらず、保証金の一部を賃貸人が当然に取得することは、保証金授受の目的を逸脱しているものであり、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条により無効となると思われま

す。
また、契約書の表紙では、「敷金・礼金・仲介手数料 ゼロシステム」と、入居時に一時金等の負担が不要ととれるような記載との整合性がなく、消費者の誤認を惹起させる可能性があります。消費者が、保証金不要と誤認して契約を締結した場合には、その契約は取消可能なものとなり、契約関係が不安定なものとなります。

この観点からも、本条項の削除を求めます。

第11条

第11条 (礼金契約の場合)

2 甲は、本契約が終了、または効力を失い、乙が目的物件の明渡しその他この契約による債務の履行を完了しても、この礼金を一切返還しないものとする。

1 申入の趣旨

本条項の削除または変更を求めます。

2 申入の理由

本条項には、礼金を一切返還しないと定められています。民法上、賃料以外に借借人が金銭の支払義務を負担することは予定されておらず、礼金を一切返還しないとする本条項は、何の根拠もなく、何の対価でもない賃料以外の金員の支払を、借借人に対して一方的に強要することになり、民法601条、606条、616条において準用する598条の規定の適用される場合に比して借借人の義務を加重する条項です。また、貸貸人が、賃料を超えて、何の根拠もなく、何の対価でもない金員を取得する合理的な理由はなく、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条により無効となると思われます。

なお、敷引特約が消費者契約法第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（貸貸借契約成立の謝礼）の要素があるとしつつ、「貸貸借契約成立の際、借借人のみに謝礼の支出を強いることは、借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第10条に違反することを示唆しています。

また、契約書の表紙では、「敷金・礼金・仲介手数料 ゼロシステム」と、礼金が不要ととれるような記載との整合性がなく、消費者の誤認を惹起させる可能性があります。消費者が、礼金不要と誤認して契約を締結した場合には、その契約は取消可能なものとなり、契約関係が不安定なものとなります。

この観点からも、本条項の削除を求めます。

第18条

第18条（契約の解除）

2 乙に、次の各号のいずれかの事由が該当するときは、甲は、直ちに本契約を解除できる。

（6）解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押、仮処分、強制執行、成年被後見人、被保佐人の宣告や申し立てを受けたとき。

1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

2 申入の理由

本条項は、2項各号所定の事由が生じた場合には、直ちに（催告を要しない趣旨と思料します。）貸貸借契約を解除することができると定められています。

しかし、賃借人に同項6号の事由が生じたとしても、それ自体により、直ちに賃料の不払いや用法違反の事態が生ずるものではありません。したがって、これらの事由が生じたことのみをもって賃貸借契約を解除できるとする本条項は民法第541条及び同法543条に規定された以外に賃借人に不利な解除事由を作出するものであり、これらの規定の適用される場合に比して賃借人の権利を制限する条項です。

また、後見・保佐開始や、破産、民事再生等の倒産などの事情によって、直ち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程度が大きいこと（民法改正により破産は賃貸借契約の終了原因ではなくなっています。）、これらの事由により居住を制限することは人権侵害の可能性さえあることに鑑みると、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条により無効となると思われます。

第22条

第22条（明渡し及び現状回復）

5 乙が本契約終了後、直ちに本物件の明け渡しを完了しない場合は、本契約終了日より本物件明渡し完了に至るまでの間、毎月本契約の賃料の2倍に相当する損害金を支払わなければならない。

1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

2 申入の理由

本条5項では、損害賠償の予約として、賃料額の2倍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平均的に発生するとは到底考えられません。明渡義務の不履行による損害は、その不動産の使用価値それ自体が侵害されたことによる損害であるから、賃料相当額が賃貸人に発生する平均的な損害額であり、これを超える損害賠償額の予定は、消費者契約法9条1号に違反し無効と考えられません。

また、民法第416条によれば、債務不履行に対する損害賠償請求権の範囲は通常生ずべき損害のみであり、賃貸借契約の終了または解除に基づく目的物返還義務の履行遅滞の場合の通常生ずべき損害は賃料相当損害金の限度で賠償義務を負うものと考えます。本条項は、同条の規定の適用される場合に比して賃借人の権利を制限する条項です。そして、債務不履行であるとしても、賃貸借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賃借人に負担させるものであるから、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものといえます。したがって、消費者

契約法第10条により無効と考えます。

第26条

第26条（連帯保証人）

1 連帯保証人は、乙と連帯して法定更新、合意更新にかかわらず本契約が存続する限り、本契約から生じる乙の甲に対する一切の債務につき、甲に対して連帯保証する。

1 申入れの趣旨

本条項の削除又は連帯保証制度の趣旨に合致するよう変更を求めます。

2 申入れの理由

保証人は賃借人が本契約に基づき負担する一切の債務について連帯して保証する旨規定されています。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。「賃借人が本契約に基づき負担する一切の債務」に建物明け渡し義務が含まれているとすれば、本条項は、この判例法理の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する条項です。

そして、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であり、信義則に反して連帯保証人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法10条により無効と思われまます。

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、後々賃借人と連帯保証人との間で民事及び刑事紛争を生じかねず、この観点からも妥当な条項ではありません。

第29条

第29条(管轄裁判所)

本契約に関する訴訟の管轄裁判所としては、甲の本店所在地を管轄する地方裁判所若しくは簡易裁判所を管轄裁判所とする。

1 申入の趣旨

本条項の削除または変更を求めます。

2 申入の理由

本条項では、裁判管轄を甲の本店所在地と定めていますが、これが専属的合意管轄の定めであるとするれば、訴訟物によっては管轄のない可能性のある貴社所在地を管轄とすることで、貴社にとって利益となる一方、当該裁判所の管轄外の物件に居住し、または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、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害することとなり、消費者契約法10条に反すると思われます。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。したがって、本件裁判管轄の意味について、まず専属的合意管轄であるのか付加的合意管轄であるのかの区別を明確にすべきであり、もし、専属的合意管轄であるならば本条項の削除を求めます。

特約事項

6 乙が、家賃を滞納した場合、乙又は丙は催告手数料(通信費、交通費、事務手数料)として、1回あたり3,150円を甲に支払う。

1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

2 申入の理由

本条項では、家賃を滞納した場合、一律、1回あたり3,150円を支払うと定められていますが、滞納日数と家賃額によっては、消費者契約法第9条2号所定の違約金に関する上限利率である年14.6%をはるかに超えるものとなります。したがって、このような定めは同条同項の上限利率を超える部分については無効となり、また、利率によっては、公序良俗に反し全部無効となるおそれがあります。

特約事項

7 乙は、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合の本契約の解除権、明け渡しの代理権および契約物件内に残された動産物の処分権を丙と家賃保証会社に与え、甲と丙または家賃保証会社の合意により行使されたとしても乙は一切異議を申し立てない。

8 乙が、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合、家賃保証会社が乙の承諾なく施錠や室内確認等を行い、明け渡し手続きおよび当該物件内に残置された動産物を処分しても、乙と丙は一切異議を申し立てない。

12 乙と連絡が取れない場合、甲は室内確認及び防犯上の鍵の交換又は仮鍵による防犯対策を講じることがある。

1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

2 申入の理由

- (1) 特約事項7項では、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合について、契約解除権や明け渡しの代理権、物件内の動産物の処分権を家賃保証会社と連帯保証人に与える旨が定められています。

まず、借借人からの解除（以下、「解約」と表記します。）に関する代理権付与については、このような条項がある場合であっても、実際の権限行使が借借人の意思に反する場合には、解除（解約）の効果が否定され、不法行為に該当する可能性があります。また、仮に、借借人の債務不履行が存在する場合であっても、その債務不履行により当事者間の信頼関係が契約解除を相当とする程度にまで破壊されたといえないときは、解除権の行使が認められません（最判昭和41年4月21日、最判昭和51年12月17日等）。本条項によれば、借借人に解約の意思がない場合にまで、保証会社や連帯保証人に対して解約の代理権を与え、借借人の債務不履行が未だ信頼関係が破壊されないにもかかわらず、借借人の知らない間に賃貸借契約を終了させることができることとなり、実質的に保証会社や貴社の恣意的な契約解除を可能にすることとなります。これは、上記の信頼関係破壊の判例法理に加えて民法第99条の規定の適用される場合に比して借借人の権利を制限するものです。

また、本条項は、信頼関係が破壊されるほどの債務不履行が生じていない、あるいは債務不履行があっても未だ信頼関係が破壊されていないにもかかわらず、実質的に契約解除され、退去を迫られるなど、借借人の居住権を不当に侵害するものであり、住居の重要性・必要性に鑑みると、消費者である借借人と事業者である貴社または家賃保証会社の交渉力の格差を背景として、借借人が有している利益を、信義則上両当事者間の権利義務に不均衡が存在する程度に侵害してするものとして消費者契約法10条により無効となると考えます。

明け渡しの代理権や動産の処分権についても同様の問題が生ずるのみならず、そもそも、借借人からの保証会社及び連帯保証人に対する解除権の代理権授与が消費者契約法第10条により無効である以上、これらの行為は前提を欠くものであり同様に無効であると考えます。

- (2) 特約事項8項では、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合に、家賃保証会社が借借人の承諾なく施錠や室内確認等や明渡手続き、物件内の動産物を処分しても、借借人及び連帯保証人は一切異議を申し立てない旨定められています。また、特約事項12項では、乙と連絡が取れ

ない場合、甲は室内確認や鍵の交換又は仮鍵の設置を講じることがある旨定められています。

前項で述べたように、原賃貸借契約が解除されていない以上、賃借人に明渡義務は生じず、賃貸物件の占有権は賃借人にあり、にもかかわらず、家賃保証会社が、賃借人の承諾なく施錠等や室内確認、動産撤去などを可能とする本条項は、賃借人の使用収益権を定めた民法601条の規定の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものです。

また、家賃保証会社が、賃借物件に賃借人に無断で侵入し、施錠、賃借人所有物を撤去・処分する行為は、刑法上の犯罪（住居侵入罪：刑法第130条前段、窃盗罪：刑法第235条、器物損壊罪：刑法第261条等）に該当するだけでなく、民事上も不法行為として損害賠償請求の対象になる可能性が極めて高い行為であることから、消費者である賃借人と事業者である貴社または家賃保証会社の交渉力の格差を背景として、賃借人が有している利益を、信義則上両当事者間の権利義務に不均衡が存在する程度に侵害してするものとして消費者契約法10条により無効となると考えます。

(3) さらに、特約事項7項及び8項には、家賃保証業者が同項に定められた行為を行った場合に、賃借人は一切異議を申し立てない旨がさだめられています。このような違法性の高い行為について、予め承諾を与え、賃借人の損害賠償請求権の行使を不当に制限する趣旨の本条項は、消費者契約法8条1項3号にも該当し無効と考えます。

特約事項

9 乙は、本契約終了によって本物件を明け渡す際に、クリーンアップ代(20㎡未満は21,000円、30㎡未満は26,250円、60㎡未満は31,500円、100㎡未満は52,500円、100㎡以上は105,000円)を甲に支払い、ペット飼育者は別途消毒費として18,900円を支払う。

1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

2 申入の理由

特約事項9項には、賃貸借契約終了に伴う賃貸物件明け渡しに際し、「クリーンアップ代」を賃借人が負担することが定められています。民法上、賃貸借契約の終了に際し、賃借人は、当該賃貸物件の用法に従い使用収益している限り、返還すべきときの状態で返還すれば足り、賃借人には、経年劣化、通常損耗の回復費用について負担する義務はなく、これは賃貸人が負担すべきものです。

契約書末尾に添付されている、退居申込シートに、「自然損耗を超える修繕等を必要とする場合、退去後「別途修繕費」をいただく場合がございます。」との記載があることから、本条項は、通常損耗による損耗部分の回復費用を賃借人に負担させるものと言わざるを得ません。

賃借人の故意または重過失による損耗がないにもかかわらず、「クリーンアップ代」を、一律に賃借人に負担させる本条項は、通常損耗部分の回復費用を賃借人に負担させるものであり、民法616条、同法598条の規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する条項です。

また、通常、賃借人の故意または重過失による損耗が発生することはそれほど多くなく、賃借人の負担部分がまったく発生しなかった場合も含め、一方的に、一律の金員を要求するものであり、仮に、退居申込シートに定める「別途修繕費」を徴収しない場合でも、賃貸人は、賃借人負担部分が所定の金額を超えない限り、その差額の金員を取得できることとなる本条項は、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第10条により無効と思われま

以 上