

2011年6月14日

株式会社レオパレス21 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 大阪市中央区石町

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)

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、2010年8月22日に認定更新されました（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す。貴社に対しましては、2008年2月1日に貴社の使用されていた「部屋利用規則」と題する賃貸借契約書について申し入れをし、2009年3月4日に終了致しました。その後、貴社の使用されているマンスリー定期借家契約書について当団体にて入手した契約書を検討したところ、下記のような、新たに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2011年7月14日（木）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第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

甲：賃貸人

乙：賃借人

第1 定期借家契約について

本契約は定期借家契約とのことですが、定期借家契約の場合、借地借家法第38条2項において、契約前にあらかじめ賃借人に対し、契約の更新がないこと及び契約期間満了により当該物件の賃貸借契約は終了することについて、書面を交付して説明すべきことが定められています。貴社におかれては、どのように賃借人に対して説明しているのか、お聞かせ下さい。

また、賃借人に交付される事前説明の書面の写しをご送付下さい。

第2 特記事項について（1）

前項における物件変更手続の際、かかる料金に不足が生じた場合には、甲は差額を別途請求できるものとする。尚、変更先の物件の利用料金が、本契約の利用料金より下回る場合においては発生する差額の返金を行わないものとする。

- 1 本条項によれば、契約期間内に物件変更に伴い、利用料金が従前物件より上回る場合には貴社は賃借人に差額を請求できるものの、従前物件を下回る場合には賃借人は貴社に対して差額の返金を求めることができないとのことです。

しかしながら、本契約における「利用料金」とは賃料のことであり、賃料は賃借人が実際に居住する物件の使用の対価を指しますので、利用料金が従前物件より下回ったにもかかわらず返金されないということは、賃借人に使用の対価以上の負担を強いることとなります。従って、本条項は消費者契約法10条により無効とな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下さい。

第3 特記事項について (2)

第21条1項を以下のとおり変更する。

乙は、本契約締結に際して、頭書に記載された鍵交換費を甲に支払わなければならない。但し、甲が鍵交換費を不要とした場合にはこの限りではない。

- 1 契約締結に際しての鍵交換は、入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、この費用は賃貸人が負担すべきものです。

にもかかわらず、賃借人に鍵交換費用を一律に負担させる本条項は、賃借人に賃料以上の負担を強いるものであり、民法601条に比して消費者である賃借人の義務を加重し、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条により無効となると思われま。

この点について、貴社の見解をお聞かせ下さい。

第4 第1条 (マンスリープラン利用権の販売)

第1条

5項 マンスリー手数料とは、乙が水・光熱費を別途負担せずに、家具・家電設備等が充実した物件について、甲が運営するマンスリー定期借家契約により利用することができる権利を設定することの対価を言う。

第2条

1項 乙は、利用権を甲より購入するにあたり、本条3項の販売単位毎に定められた「マンスリー手数料」を甲に対し支払うものとする。

2項 マンスリー手数料については、購入日以降、返金しないものとする。

- 1 本契約は入居希望者と賃貸人である貴社との間の賃貸借契約であり、貴社による物件利用権の販売契約ではありません。本条項の「マンスリープラン利用権の販売」とは、いかなる法的性質のものか、お聞かせ下さい。
- 2 また、第1条5項では、「マンスリー手数料」について定義されていますが、物件を「利用できる権利を設定することの対価」であるマンスリー手数料と、「物件利用の対価」である部屋利用料金とは同じものを指すものと思われま。そうであれば、部屋利用料金の他にマンスリー手数料を支払わせることは、賃料以外に利用の対価を利用者に負担させることになり、民法601条の適用される場合に比して、消費者である利用者の義務を加重し信義則に反して賃借人の利益を一端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。この両者について、どのような点が異なるのでしょうか。
- 3 本条は、「マンスリープラン利用権の販売」となっておりますが、短期プラン及び学割プランでは、利用者にマンスリー手数料の支払義務はないというこ

とでしょうか。仮に「ない」と言うことであれば、通常のマンスリープランと短期プラン、学割プランで適用が異なる理由は何でしょうか。

第5 第9条(退室及び明け渡し)について

第9条(退室及び明け渡し)

1項乃至3項 (略)

4項 本契約が終了したにも拘わらず、本物件の明け渡しがされなかった場合、乙は本契約終了日の翌日以降、明け渡し完了日まで賃料相当損害金として、本契約により定められた部屋利用料金の2倍相当分を日割り計算し、甲に対し支払うものとする。

- 1 本条4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、大阪地裁平成21年3月31日判決においては、賃貸借契約終了に基づく明渡の履行遅滞の場合に生じる「平均的な損害」とは原則として従前の賃料を基準として算定されると判示しております。また、たとえ損害が債務不履行によるものであっても、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も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、消費者契約法第10条及び第9条第1号に違反するのではないかと思います。貴社の見解をお聞かせください。

第6 第13条(本物件の利用制限)

第13条(本物件の利用制限)

2項 乙は、本物件が売却または競売等により、その所有者が変更された場合、もしくは所有者と甲との間の賃貸借契約が解除された場合、乙への貸主が変更されることを予め承諾するものとする。

3項 乙または同居人は前2項の場合、甲により設置してある家具・家電等について使用ができなくなる場合があることを予め承諾するものとする

- 1 本契約第4条第5項において、家具・家電付き物件における家具・家電使用料は部屋利用料金に含まれると規定されており、この場合の賃貸借契約の目的物は物件だけでなく、家具・家電も含まれています。

しかしながら、本条項においては、賃貸人の交代により、家具・家電等が使用できなくなる場合があるとされており、賃貸人側の一方的な都合により、賃貸借契約の目的物が剥奪されることは、民法601条の適用される場合に比して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

費者契約法第10条により無効になるものと思われます。

この点につき、貴社の見解をお聞かせ下さい。

また、部屋利用料金は設置してある家具・家電等の使用の対価も含んでいますが、本条項により使用ができなくなった場合には、前払いした部屋利用料金のうち、未使用に対応する部分については返金されるべきと思われますが、いかがでしょうか。

第7 第14条（契約の途中解約）

第14条（契約の途中解約）

1項 乙はマンスリープランを契約後、甲が定める書面を提出することにより、本契約の途中解約を行うことができるものとする。その場合の精算は、以下の各号に従うものとする。

1号 本物件明け渡し後の未利用期間分に相当する部屋利用料金を全額返金するものとする。但し第1条第1項に定める契約期間中の1単位（30日間）の途中で終了したときの、当該単位終了までの未利用期間に相当する部屋利用料金は日割り計算しないものとし、返金しないものとする。

2項 乙は短期プランを契約後、甲が定める書面を提出することにより、本契約の途中解約を行うことができるものとする。その場合の精算は、以下の各号に従うものとする。

1号 本物件明け渡し後の未利用期間分に相当する部屋利用料金を全額返金するものとする。但し第1条第3項に定める契約期間中の1単位（10日間）の途中で終了したときの、当該単位終了までの未利用期間に相当する部屋利用料金は日割り計算しないものとし、返金しないものとする。

3項 乙は学割プランを契約後、甲が定める書面を提出することにより、本契約の途中解約を行うことができるものとする。その場合の精算は、以下の各号に従うものとする。

1号 本物件明け渡し後の未利用期間分に相当する部屋利用料金を全額返金するものとする。但し第1条第1項に定める契約期間中の1単位（1ヶ月間）の途中で終了したときの、当該単位終了までの未利用期間に相当する部屋利用料金は日割り計算しないものとし、返金しないものとする。

- 1 部屋利用料金は、物件使用の対価であるところ、契約期間中の一単位（マンスリープランは30日間、短期プランは10日間、学割プランは1ヶ月）の途中で終了した場合に日割り計算しないとの本条項は、物件を利用しないにもかかわらずその対価の支払いを賃借人に強要するものです。このような

条項は、民法601条の適用される場合に比して、消費者である賃借人の義務を加重するものとして消費者契約法第10条により無効となると思われますが、貴社の見解をお聞かせ下さい。

第8 第17条（本物件への立ち入り）

第17条（本物件への立ち入り）

2項 甲は、乙または同居人の長期の無断不在時、または建物保全、若しくは人命に関わる等、緊急を要し非常対策の為必要があると判断した場合、前項によらず、随時室内に立ち入ることができるものとする。

1 本条は、緊急の必要がある場合に非常対策の為として、貴社が賃借人の承諾なく賃貸物件内へ立ち入ることについて定めています。

しかし、賃借人の承諾なく賃貸物件内に立ち入る行為は、刑法上の犯罪（住居侵入罪：刑法第130条）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あります。また、本条項が濫用されれば、正当な理由がないのに賃貸物件内への無断立入が頻発するなど賃借人の居住権を侵害することになりかねません。

このような行為について、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、消費者契約法第8条1項3号により無効と考えます。これらの点について、貴社の見解をお聞かせください。

第9 第24条（清掃費の支払）

第24条（清掃費の支払）

乙は、本契約に付随して、甲に対して以下の清掃費を支払うものとする。

1号 マンスリープランにおける清掃費について、利用単位1回につき1,570円（税込）を支払うものとする。

本条によれば、利用単位1回につき1,570円の清掃費を支払うことになっていますが、この清掃費とはいかなる性質・内容のものでしょうか。教えてください。

第10 第25条（環境維持費の支払）

第25条（環境維持費の支払）

乙は、本契約に付随して、甲に対し以下の環境維持費を支払うものとする。

1号 マンスリープランにおける環境維持費について、利用単位1回につき520円（税込）を支払うものとする。

貴社のホームページによれば、この環境維持費は「自治会の活動費、町内会費の費用に充てられるものです」と説明がありますが、契約書中には、定義や目的などの記載が一切ありません。貴社はこの環境維持費の内容を明確にしないまま環境維持費の対価を得ているように解釈できますが、いかがでしょうか。

前回の申し入れに対する貴社の2008年3月26日付け回答書によれば、環境維持費とは「地域清掃、下水掃除に関わる費用や自治会・町内会費等の費用に充てられる」とのことであり、顧客の理解を得るべく事前説明、内容説明について契約書の改訂を含めて対処するとのことですが、契約書・ホームページなどを見る限り、適切な対処がなされているとは思えません。

貴社は、前回の申し入れ以降、顧客に対する環境維持費の周知についてどのように対処されたのか、教えてください。

第11 設備負担金について

本契約書頭書の料金欄に「設備負担金」という欄がありますが、契約書中には、定義や目的などの記載が一切ありません。この設備負担金は、どのような性質のものか、教えてください。

また、貴社は設備負担金について内容を明確にしないままの対価を得ているように解釈できますが、いかがでしょうか。

第12 第29条（駐車場の利用）について

第29条〔駐車場の利用〕

6項 駐車場の中途解約

乙は、甲が定める書式を甲に提出することにより、本契約のうち、貸し室の利用契約（以下「貸室利用契約」という）を解除せず、駐車場の利用契約（以下「駐車場利用契約」という）のみを解約できるものとする。その場合の精算は、以下の各号に従うものとする。

1号 駐車場利用契約を解除する場合、甲は乙に対し、未利用単位（30日を一単位、短期プランについては10日を一単位、学割プランについては1か月間を一単位とする）期間分を全額返金するものとする。但し、契約期間中の一単位途中で終了したときの、当該単位終了までの未利用期間に相当する駐車場利用料金は日割り計算しないものとし、返金しないものとする。

2号 短期プランにおいて、本契約開始後に駐車場利用契約を解約する場合、本条4項に定める契約期間のうち、当初の30日分について未利用期間があった場合でも、当該未利用期間に相当する駐車場利用料金は、中途解約における違約金として甲が取得し、乙に対して返金しないものとする。

7項 駐車場利用契約の終了

3号 駐車場利用契約が終了したにもかかわらず、乙が本駐車場の明け渡しをしなかった場合、乙は解約日の翌日以降、本駐車場明け渡し完了日まで、賃料相当損害金として、本契約により定められた駐車場利用料金の2倍相当分を日割り計算し、甲に支払うものとする。

1 駐車場利用料金は、駐車場の使用の対価であるところ、契約期間中の一単位（マンスリープランは30日間、短期プランは10日間、学割プランは1ヶ月）の途中で終了した場合に日割り計算しないとの本条項は、駐車場を利用しないにもかかわらずその対価の支払いを賃借人に強要するものです。このような条項は、民法601条の適用される場合に比して、消費者である賃借人の義務を加重するものとして消費者契約法第10条により無効となると思われますが、貴社の見解をお聞かせ下さい。

2 短期プランについて、当初の30日以内に中途解約した場合でも、未利用期間に相当する駐車場利用料金を違約金として貴社が取得することは、最初の30日以内については実質的に、未利用があっても利用の対価の支払いを強制している点から、民法601条の適用される場合に比して消費者である賃借人の義務を加重するものとして消費者契約法第10条により無効となると思われます。

また、未利用期間の長さによっては、違約金の金額が賃借人の解除により貴社に生ずべき平均的な損害の額を大きく超過することも考えられ、その場合消費者契約法9条1号により無効となると思われます。

これらの点について、貴社の見解をお聞かせ下さい。

3 契約終了後、明渡完了までの遅延損害金が駐車場利用料金の2倍と定められていますが、明渡義務の不履行により、平均的に駐車場利用料金の2倍の

額の損害が生ずるとは考えられません。このような条項は消費者契約法第9条1号または第10条により無効と考えられますが、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第13 第30条（トランクルームの利用）について

第30条〔トランクルームの利用〕

5項 トランクルームの中途解約

乙は、甲が定める書式を甲に提出することにより、本契約のうち、貸し室の利用契約（以下「貸室利用契約」という）を解除せず、トランクルームの利用契約（以下「トランクルーム利用契約」という）のみを解約できるものとする。その場合の精算は、以下の各号に従うものとする。

1号 トランクルーム利用契約を解除する場合、甲は乙に対し、未利用単位（30日を一単位、短期プランについては10日を一単位、学割プランについては1か月間を一単位とする）期間分を全額返金するものとする。但し、契約期間中の一単位途中で終了したときの、当該単位終了までの未利用期間に相当するトランクルーム利用料金は日割り計算しないものとし、返金しないものとする。

2号 短期プランにおいて、本契約開始後にトランクルーム利用契約を解約する場合、本条4項に定める契約期間のうち、当初の30日分について未利用期間があった場合でも、当該未利用期間に相当するトランクルーム利用料金は、中途解約における違約金として甲が取得し、乙に対して返金しないものとする。

6項 トランクルーム利用契約の終了

3号 トランクルーム利用契約が終了したにもかかわらず、乙が本トランクルームの明け渡しをしなかった場合、乙は解約日の翌日以降、本トランクルーム明け渡し完了日まで、賃料相当損害金として、本契約により定められたトランクルーム利用料金の2倍相当分を日割り計算し、甲に支払うものとする。

- 1 トランクルーム利用料金は、トランクルームの使用の対価であるところ、契約期間中の一単位（マンスリープランは30日間、短期プランは10日間、学割プランは1ヶ月）の途中で終了した場合に日割り計算しないとの本条項は、トランクルームを利用しないにもかかわらずその対価の支払いを賃借人に強要するものです。このような条項は、民法601条の適用される場合に比して、消費者である賃借人の義務を加重するものとして消費者契約法第10条により無効となると思われませんが、貴社の見解をお聞かせ下さい。

2 短期プランについて、当初の30日以内に中途解約した場合でも、未利用期間に相当するトランクルーム利用料金を違約金として貴社が取得することは、最初の30日以内については実質的に、未利用があっても利用の対価の支払いを強制している点から、民法601条の適用される場合に比して消費者である賃借人の義務を加重するものとして消費者契約法第10条により無効となると思われます。

また、未利用期間の長さによっては、違約金の金額が賃借人の解除により貴社に生ずべき平均的な損害の額を大きく超過することも考えられ、その場合消費者契約法9条1号により無効となると思われます。

これらの点について、貴社の見解をお聞かせ下さい。

3 契約終了後、明渡完了までの遅延損害金がトランクルーム利用料金の2倍と定められていますが、明渡義務の不履行により、平均的にトランクルーム利用料金の2倍の額の損害が生ずるとは考えられません。このような条項は消費者契約法第9条1号または第10条により無効と考えられますが、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

以上