

平成23年9月26日

特定非営利活動法人 消費者支援機構関西 御中

株式会社レオパレス21  
代表取締役社長 深山 英世



## ご 回 答

貴法人による2011年6月14日付「お問い合わせ」（以下単に「お問い合わせ」といいます。）及び同年8月25日付「貴社『ご回答』に対する当団体の回答」（以下「8月25日付回答書」といいます。）につき、下記のとおり回答いたします。

## 記

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、弊社は7月12日付「ご回答」にて「貴法人が検討されたマンスリー契約書を添付の上、該当条項を正確に引用されたご質問をくださいますよう、お願い申し上げます。」とお願い申し上げました。しかし、誠に残念ながら、8月25日付回答書においても、貴法人より契約書の添付及び該当条項の正確な引用をして頂けませんでしたので、弊社といたしましては「レオパレス21控 M-031A 2009.12」との表記がある「マンスリー定期借家契約書【個人】」（以下「2009年12月マンスリー契約書」といいます。）の各条項を前提として回答せざるを得ないことをご承知いただければ幸甚に存じます。貴法人がお問い合わせに当たり前提とされたものと思われ、かつ、弊社が回答に当たり前提といたしました2009年12月マンスリー契約書を同封させて頂きますので、併せてご参照頂ければ幸いに存じます。

また、改訂された最新のマンスリー定期借家契約書は、2011年10月完成予定です。そのため、8月25日付回答書にて貴法人がご指定されました回答期限である2011年9月26日（月）までにこれを提出することは困難ですので、完成次第追って提出させていただきたく、併せてお願い申し上げます。

なお、弊社といたしましても、貴法人からご提案のありました貴法人の担当者との面会の上協議を行うことについても検討していることを付言いたします。

## 1 定期借家契約について

お客様より入居希望のお申込をいただきました際、別紙の「マンスリー定期借家契約 事前説明書」(以下「事前説明書」といいます。)を用いて、契約の更新がないことと契約期間の満了により当該契約が終了する旨を説明しております。なお、事前説明書の記載内容は、マンスリー定期借家契約の賃借人(以下「お客様」といいます。)が、事前説明書において、当該賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であり、更新がないことを具体的に認識するに必要なものとなっております(東京地裁平成19年11月29日判決・判例タイムズ1275号206頁参照)。

## 2 特記事項について(1)

ご指摘いただいております特記事項への記載内容につきましては、マンスリー契約・学割プランにて2年以上の期間を設定した居住契約をされたお客様に対し、特典として、任意に入居開始後1年以内の住替え(契約対象物件と異なる物件への変更)ができる権利を提供しているものです。

これは、その権利を行使して住替えするか否かについて、また、住替えの権利を行使する際には住替え先物件の選定について、お客様の自由な選択に委ねられており、お客様にのみ一方的に負担を強いるものではございません。したがって、消費者契約法10条に反しないものと考えております。

## 3 特記事項について(2)

鍵交換費につきましては、契約書頭書の記載によって金額を明示しており、お客様が自己の負担を誤解無く理解できること、入居者が頻繁に入れ替わるマンスリー物件において、鍵交換は旧入居者等の侵入を防止できるなどお客様の防犯に資するものであり、お客様の利益を一方的に害するものでないことなどからすれば、消費者契約法10条に反しないものと考えております。なお、東京地裁平成21年9月18日判決は、賃貸借契約において鍵交換費用負担特約が明確に合意されていること、賃借人が入居する際に貸室の鍵を交換することは賃借人の防犯に資すること等を根拠に、鍵交換費用負担特約が消費者契約法10条に反しない旨判示しております。

## 4 第1条(マンスリープラン利用権の販売)

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、次に掲げる2009年12月マンスリー契約書の該当条項を前提にご回答いたします。

なお、「マンスリープラン利用権」とは、マンスリープランにおける30日

を1回単位とする貸室の利用権のことであり（2009年12月マンスリー契約書1条2項）、「マンスリープラン利用権」ないし「マンスリープラン利用権の販売」と、「マンスリー手数料」（2009年12月マンスリー契約書1条5項）とは、以下に回答するように、その性質が全く異なります。

第1条〔定義〕

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いう。

第2条〔マンスリープラン利用権の販売〕

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) 「マンスリープラン利用権の販売」の法的性質は、貸室利用権の対価、すなわち賃料の前払いとなります。
- 2) 「マンスリー手数料」は、次に掲げる性質を含むマンスリー定期借家契約に付随してお客様にご負担いただく対価であり、「物件利用の対価」である部屋利用料金（「マンスリープラン利用権」）とはその意義及び法的性質が異なります。
  - ①マンスリー定期借家契約に係る権利確保の対価
  - ②仲介手数料の負担なくマンスリー定期借家契約を締結できる地位の対価
  - ③一般的な建物賃貸借契約に比し短期利用が可能なマンスリー定期借家契約において、お客様が頻繁に入れ替わることに伴い弊社に生ずる多額の空室損料及び事務処理費用等の填補の対価
  - ④開栓・閉栓手続や電力会社・ガス会社・水道局等に対する個別の連絡及び契約手続等を要することなく水道・光熱費を別途負担せずに電気、ガス及び水道を利用することができる地位ないし権利の対価
  - ⑤テレビ（テレビ台）や冷蔵庫、電子レンジ、洗濯機、テーブルなどの家具・家電付き物件を利用することができる地位ないし権利の対価

⑥物件に備え付けられたテレビを利用したコンテンツ配信サービス、CS多チャンネル配信サービス、ショッピング及び通販等を利用できるLEONETサービスに係る設備を利用することができる地位ないし権利の対価

3) マンスリープランと同様、短期プラン、学割プランともにマンスリー手数料をご負担いただきます。

#### 5 第9条（退室及び明け渡し）について

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、次に掲げる2009年12月マンスリー契約書の該当条項を前提にご回答いたします。

##### 第9条〔退室及び明け渡し〕

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。

倍額の賃料を損害賠償の予約として定めている借家契約書は、一般的に広く利用されており、賃料倍額以上の賠償額の予定が消費者契約法等に反せず有効であることを前提に、元賃借人にこの支払いを命じている裁判例も多数あります（東京地方裁判所平成22年3月25日判決、東京地裁平成20年12月24日判決、東京地裁平成16年5月28日判決等）。

賃貸借契約終了後、お客様が目的物返還義務を任意に履行しない場合、弊社は強制執行手続によってその返還を受けることとなりますが、債務名義がなければこれを得るために相当の時間と費用をかけて訴訟手続等をする必要があり、強制執行手続自体にも時間と費用を要するところ、必ずしも後にこれらの費用全部を確実に回収できるわけではないことに照らせば、部屋利用料金倍額の賠償額の予定を定める本件規定は合理性があります。

また、本件規定は、契約終了と同時にお客様が当然負担することとなる目的物返還義務の履行の誘引となるものであり、お客様がかかる義務を履行すれば不利益は現実化せず、しかもこれによってお客様が受ける不利益は部屋利用料金相当額の負担増だけですから、本件規定はお客様の利益を一方的に害するものではなく、合理性があります。

仮に、この効力を否定するとすれば、建物の占有権限のない不法占拠者が、

解除前と全く同様の負担のみで占有を継続することを事実上認めるに等しい結果となってしまう、かえって不合理であるとも考えております。

したがいまして、消費者契約法10条に反しないものと考えております。

なお、消費者契約法9条1号は、消費者契約の解除に伴う損害賠償の予定又は違約金を定める条項に関する規定であり、ご指摘の規定はそのような条項ではありませんので、同号の適用はありません。

#### 6 第13条（本物件の利用制限）

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、次に掲げる2009年12月マンスリー契約書の該当条項を前提にご回答いたします。

##### 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。

家具・家電設備につきましては、一部の物件ではありますが、弊社がリース会社からリース契約を受けて提供しているところ、弊社と建物所有者との間の賃貸借契約が終了したときは、ほとんどの場合、このリース契約に係る契約当事者の地位を建物所有者が引き継ぐことができないことから、このような条項を定めております。

ただし、建物所有者と弊社との間の賃貸借契約が終了した場合には、弊社とお客様との定期借家契約であるマンスリー契約の終了を待って、建物を所有者に明け渡すか、お客様の同意を経て、弊社の他の賃貸物件へ住替えいただくこととしており、実務上、入居中の賃借人に対して一方的に家具・家電設備を引き上げるようなことは行っておりません。

#### 7 第14条（契約の途中解約）

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、次に掲げる2009年12月マンスリー契約書の該当条項を前提にご回答いたします。

#### 第14条〔契約の中途解約〕

1項 乙は、マンスリープランを契約後、甲が定める書面を甲に提出することにより、本契約の中途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1項に定める契約期間中の一単位（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分に相当する部屋利用料金は日割り精算しないものとし、返金しないものとする。

2項 乙は、短期プランを契約後、甲が定める書面を甲に提出することにより、本契約の中途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3項に定める契約期間中の一単位（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分に相当する部屋利用料金は日割り精算しないものとし、返金しないものとする。

3項 乙は、学割プランを契約後、甲が定める書式を甲に提出することにより、本契約の中途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4項に定める契約期間中の一単位（1か月間）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分に相当する部屋利用料金は日割り精算しないものとし、返金しないものとする。

各プランの1利用単位の残期間について、日割り精算しない取扱いをしているのは、弊社の事務処理上の便宜のみならず、賃貸借期間途中でお客様の都合により賃貸借契約が解約された場合、次のお客様が見つかるまで弊社に損害（空室損料）が発生するところ、これを補償する趣旨ないし違約金の趣

旨であり、かかる取扱いは合理的なものと考えております。

他方で、お客様が自己都合により中途解約しなければ不利益は現実化せず、しかもこれによってお客様が受ける不利益は最大でも1か月分の部屋利用料金相当額だけですから、本件規定はお客様の利益を一方的に害するものではなく、消費者契約法10条に反しないものと考えております。

なお、一般的に、借家契約の中途解約にあたっては、1か月前の予告期間を設け、即時解約の場合には、1か月分の賃料相当額を支払って解約することになるところ、マンスリープランなどではこの予告期間を設けておらず、一般の借家契約の例と比較しても、特段、賃借人に不利益な内容になっているとは考えにくく、むしろ一般の借家契約よりも負担が軽い条項であると考えております。

#### 8 第17条（本物件の立ち入り）

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、次に掲げる2009年12月マンスリー契約書の該当条項を前提にご回答いたします。

##### 第17条〔本物件への立ち入り（甲の管理権の行使）〕

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、も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。

本条項は、緊急非常時の立ち入りに関する定めであり、住居侵入罪や不法行為に該当するような濫用的な目的で立ち入ることを認めているものではありませんので、消費者契約法8条1項3号とは無関係な規定です。

#### 9 第24条（清掃費の支払）

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、次に掲げる2009年12月マンスリー契約書の該当条項を前提にご回答いたします。

##### 第24条〔清掃費の支払〕

乙は本契約に付随して、甲に対し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。

いわゆるルームクリーニング費用です。

なお、清掃費につきましては、賃貸借契約書の条項自体に具体的に金額を明示しており、賃借人が自己の負担を誤解無く理解できることからすれば、最高裁平成17年12月16日判決・集民218号1239頁の判示するところに照らしても、本規定は有効なものであると考えております。

#### 10 第25条（環境維持費の支払）

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、次に掲げる2009年12月マンスリー契約書の該当条項を前提にご回答いたします。

##### 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。

環境維持費の説明については、契約前に説明を行うために、パンフレットや料金表に記載した上で説明を行っております。

なお、賃貸借契約書に環境維持費の具体的内容を明記することは法令上要求されておりませんが、貴法人からのご指摘を踏まえ、消費者の便宜を考慮して、2011年10月完成予定の最新のマンスリー定期借家契約書には環境維持費の内容を明記することにいたしました。

#### 11 設備負担金について

設備負担金については、浴室換気乾燥機付の物件に限り、設備の使用に伴う損耗及び光熱量の使用の増加を鑑みて、費用の負担を求めているものです。

また、費用負担に関して契約前に説明を行うために、パンフレットや料金表に記載しております。

#### 12 第29条（駐車場の利用）について

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、次に掲げる2009年12月マンスリー契約書の該当条項を前提にご回答いたします。



## 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約する場合、甲は乙に対し、未利用単位（マンスリープランについては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分に相当する駐車料利用料金は日割り精算しないものとし、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日間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拘わらず、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、甲に対し支払うものとする。

- 1) 上記7と同じく、問題がないと考えております。
- 2) 短期プランで当初の30日以内に中途解約した場合には、商品プランが最短30日からの利用であることから、お客様による中途解約によって、意図的に最短期間よりも短い期間へ利用を変更することを未然に防止するため、違約金として設定した条項となります。  
当初の30日以内にお客様の都合により駐車場利用契約が解約され

た場合、次のお客様が見つかるまで弊社に損害（空区画損料）が発生するところ、これを補償する趣旨ないし違約金の趣旨であり、かかる取扱いは合理的なものと考えております。そして、かかる額は弊社の被る平均的損害額に満たないものであり、消費者契約法9条1号に反しないものと考えております。

他方で、お客様が自己都合により中途解約しなければ不利益は現実化せず、しかもこれによってお客様が受ける不利益は最大でも30日分の駐車場利用料金相当額だけですから、本件規定はお客様の利益を一方的に害するものではなく、消費者契約法10条に反しないものと考えております。

3) 上記5と同じく、問題がないと考えております。

### 13 第30条（トランクルームの利用）について

お問い合わせには、誤記や引用の誤りがございましたので、次に掲げる2009年12月マンスリー契約書の該当条項を前提にご回答いたします。

#### 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、貸室利用契約を解除せず、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約する場合、甲は乙に対し、未利用単位（マンスリープランについては30日を一単位、短期プランについては10日を一単位とする）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分に相当するトランクルーム利用料金は日割り精算しないものとし、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3項に定める契約期間のうち、当初の30日間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

4号 トランクルーム利用契約が終了したにも拘わらず、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、甲に対し支払うものとする。

- 1) 上記12と同じく、問題がないと考えております。
- 2) 上記12と同じく、問題がないと考えております。
- 3) 上記12と同じく、問題がないと考えております。

以上

# マンスリー定期借家契約 事前説明書

## ご契約に際しての重要事項

お客様と株式会社レオパレス21とのマンスリー定期借家契約の締結に際して、法律により定められた事前説明となりますので、充分にご理解いただけますようお願いいたします。

## ◇マンスリー契約を申込の場合

- 1) マンスリー契約は、定期借家契約です。
- 2) 定期借家契約は、契約の更新がなく、期間の満了により、ご入居いただいた部屋のご契約は終了となります。
- 3) マンスリー契約のご契約には、マンスリー手数料のお支払いが必要となります。
- 4) マンスリー契約をご契約後、マンスリー手数料は、いかなる事があっても返金いたしません。
- 5) マンスリー契約のご契約は、以下の特約により中途解約の受付を致します。
- 6) マンスリー契約（短期プラン）のご契約において、申込取消や途中解約をする際は、当社所定の申請書によるもののみ受け付けます。  
ご契約を途中で解約する場合、解約日の10日前までに解約の申し入れをいただく必要があります。解約を申し入れいただいた場合、解約申し入れの10日後以降、未利用単位1日につき、部屋利用料金に相当する金額を全額返金いたします。但し、契約期間開始日より30日以内に解約される場合には、当初の30日分迄は、部屋利用料金に相当する金額についても、違約金としてご負担いただき、お客様には返金致しません。
- 7) マンスリー契約（マンスリープラン）のご契約において、マンスリープラン利用権を解約する際は、未利用単位1回（30日）につき、部屋利用料金に相当する金額を全額返金致します。但し、契約期間中の一単位途中で終了したときの、当該単位終了迄の部屋利用料金に相当する金額の日割り精算は行わず、返金致しません。
- 8) マンスリー契約（学割プラン）のご契約において、入居前解約及び途中解約をする際は、未利用単位1か月につき、部屋利用料金に相当する金額を全額返金致します。
- 9) マンスリー契約（短期プラン・マンスリープラン・学割プラン）の契約期間満了後、部屋の継続利用を希望する場合、当社の担当店まで来店し、再契約の手続きを行って下さい。但し、マンスリー契約は再契約を保証するものではなく、再契約時の審査結果により、再契約できない場合がございます。また、契約者が継続希望する部屋に既に次の契約者が決定している場合等、同じ部屋を再契約する事が出来ない場合があります。

申込物件名 \_\_\_\_\_ 号室（APNo. \_\_\_\_\_）

上記の説明を受け、充分に理解致しました。

平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

自署欄 \_\_\_\_\_ ㊟

## 個人情報の取り扱いについて

株式会社レオパレス21とその子会社（以下、当社といいます）は、個人情報取り扱い事業者として個人情報保護に関連する法令を遵守し、お客様からご提供いただく個人情報を、細心の注意を払って取り扱いします。

### ◇ 個人情報の利用目的について

当社は、個人情報を次の目的の範囲でのみ使用します。また、お客様に個人情報を提供いただく場合には事前にその目的を明示し、お客様に同意をいただくものとします。

- ・ お客様からのお問い合わせへの対応
- ・ サービスや物件、商品に関する情報提供やご提案
- ・ 新規事業や新規サービス、新商品のご案内や情報提供
- ・ お客様がお申込みになったサービスなどのご提供及びご確認、ご案内をするため
- ・ 各種イベント、キャンペーン等のご案内
- ・ メールによるお知らせや情報誌、メールマガジン等の送付
- ・ ダイレクトメール等の送付
- ・ お客様に対するアンケートとその分析
- ・ 有料サービスのご利用、商品の注文等で代金決済が必要な時、金融機関等との間で個人情報の交換確認をする場合
- ・ 金融機関にローンを斡旋する場合における特定金融機関への提示
- ・ 当社が取り扱う損害保険、生命保険、少額短期保険及び、これらに付帯関連するサービスの提供（当社に対し保険募集業務の委託を行なう保険会社の利用目的は、各保険会社のホームページに記載しております。）
- ・ 不動産業者への物件所有者情報（氏名、住所）の提示
- ・ 提供中のサービス等に関する業務上の連絡
- ・ 当社を通じて、保証会社と保証委託契約を締結した賃貸契約者情報（氏名、お客様番号、転居先住所）の保証会社への提示
- ・ お客様希望により、当社ポイントを他社ポイントに交換する場合、必要情報（氏名、お客様番号、電話番号、交換先カード番号、交換ポイント数）の交換先企業への提示
- ・ その他、なんらかの理由でお客様と接触する必要が生じた場合

### ◇ 個人情報の共同利用について

お客様の個人情報は、レオパレス21グループ間及び、弊社と加盟店契約をした企業（レオパレスパートナーズ）との間で共同利用することがあります。レオパレス21グループ間の共同利用内容の詳細につきましては、プライバシーポリシーをご覧ください。

弊社と加盟店契約をした企業との間での共同利用内容（抜粋）

#### （1）共同利用する個人データ

契約に関する情報や物件管理に必要な情報

#### （2）共同利用における利用目的

お客様からの問い合わせへの対応、レオパレス21グループのサービスや物件、商品に関する情報提供やご提案等の紹介業務、物件の管理業務およびこれらに付随、関連する業務を行うため

### ◇ ダイレクトメール等によるご案内の停止について

レオパレス21グループからお客様に送付するサービス、商品のご案内やその他の通知について、お客様が送付の停止等を希望される場合は、当該通知発行部署（支店、センター等）までご連絡ください。

### ◇ 個人情報の更新、利用の停止

お客様がレオパレス21グループに対し、レオパレス21グループが保有しているお客様の個人情報の開示、訂正、利用停止等をご請求される場合は、プライバシーポリシー記載の手続きに沿ってご請求ください。