

2011年12月26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 大阪市中央区石町一丁目1番1号
天満橋千代田ビル

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、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）。

当団体において、貴社の「マンスリー定期借家契約書」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、当該条項を削除されるよう申し入れます。つきましては、本申入れに対する貴社のご回答を、来る2012年1月31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

甲	:	賃貸人
乙	:	賃借人

第1 第8条〔退室及び明け渡し〕について

第8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、本契約により定められた部屋利用料金の2倍相当分を損害金として日割り計算し、甲に対し支払うものとする。

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4項では、損害賠償の予定として、賃料額の2倍に相当する額を定めています。

上記損害賠償の予定が、契約解除に伴うものである場合、消費者契約法9条1号にいう「平均的な損害」を超えない必要がありますが、通常、契約終了後の占有により、賃料相当損害金の2倍の損害が平均的に発生することは考えられません。

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、消費者契約法9条1号に規定するところ「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、上記契約条項は、終了の事由の如何にかかわらず、契約終了後の借主の占有に伴う損害賠償義務を加重する条項であるところ、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、借主である消費者に過度の負担を課すものであると同時に、貸主による契約終了の主張について、消費者がこれを争うことを著しく困難にするものであり、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号に違反すると思われる。

第2 第16条〔本物件への立ち入り（甲の管理権の行使）〕

第16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。

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、貴社に関するものではありませんが、賃借人が入居中であることが明らかな貸室に、賃貸人が現状確認と称して無断で侵入し、取立行為に及ぶといった例が当団体に報告されており、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。

第3 第20条〔鍵交換と貸与〕について

第20条〔鍵交換と貸与〕

1項 乙は、本契約締結に際して、頭書に記載された鍵交換費(税込)を甲に支払わなければならないものとする。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 申入の趣旨

本条項第1項の削除を求めます。

2 申入の理由

契約締結に際しての鍵交換は、原状回復の問題ではなく、仮に鍵交換の必要が生じたとしても、入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、当然に賃貸人が負担すべきものであり、仮に貴社のように入居期間が短期であっても、この理は何ら変わるところはありません。また、貴社契約書第8条第2項によれば、「乙は、退室及び明け渡しに際し、(略)、鍵(複製したものを含む)の返還をしなければならないとする。」とあり、また、本条3項において、貴社が賃借人に鍵を「貸与」とあるように、鍵の管理については最終的に貴社が責任を追うべき立場にあります。

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」(平成23年8月)においても、鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合)については「入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、賃貸人の負担と

することが妥当と考えられる。」とされています。にもかかわらず、賃借人に鍵交換費用を一方的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

第4 第25条〔同居人追加〕について

第25条〔同居人追加〕

1項 乙は、同居人を定めまたは同居人数を変更するときは、以下の基準に従い部屋利用料金とは別に同居人追加利用料を負担するものとする。

1号 マンスリープランの場合／1人あたり1回(30日) 3,000円

2号 短期プランの場合／1人あたり1日100円

3号 学割プランの場合／1人あたり1か月3,000円

2項 乙は、前項の同居人追加利用料を特記事項記載の同居開始日または第19条第3項本文に定める変更日から負担するものとする。

1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

2 申入の理由

部屋利用料とは、賃借人が物件を利用する対価であり、物件の広さ、間取り、設備などを基準として定められるものであり、入居人数の増減により変動するものではありません。また、賃料の増額請求については借地借家法37条にて厳格に定められています。

それにも関わらず、同居人数が増えたことをもって、追加利用料の負担を求める本条項は601条に比して消費者である賃借人の義務を加重するものです。一方、本条項がなくとも貴社は、物件に対する適正な対価を得ているのですから、特に不利益は存在しません。

従って、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10条により無効となると思われま

第5 第32条〔駐車場の利用〕、第33条〔トランクルームの利用〕について

第32条〔駐車場の利用〕

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、本契約により定められた駐車場利用料金の2倍相当分を損害金として日割り計算し、甲に支払うものとする。

第33条〔トランクルームの利用〕

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、本契約により定められたトランクルーム利用料金の2倍相当分を損害金として日割り計算し、甲に支払うものとする。

1 申入の趣旨

これらの条項の削除を求めます。

2 申入の理由

第29条第6項第3号及び、第20条第6項第4号では、駐車場及びトランクルームの利用終了に際して、損害賠償の予約として、利用料額の2倍に相当する額を定めています。本申入書第1記載のとおり、

これらの条項は、消費者契約法第10条及び第9条第1号に違反すると思われます。

以上