

平成24年1月30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12月26日付け「申入書」(以下、単に「申入書」といいます。)につき、下記のとおり回答いたします。

記

貴法人の申入書に対する各回答につきましては、一部を除き、貴法人による2011年6月14日付け「お問い合わせ」に対し、弊社より貴法人に送付いたしました同年9月26日付け「ご回答」(以下、単に「ご回答」といいます。)にて既に回答させていただきましたので、ご回答に記載した内容を引用の上、それぞれ回答させていただきます。

また、申入書には該当条項の正確な引用がされておらず、誤記や引用の誤りが見受けられましたので、ご回答の送付後に提出させていただきました最新のマンスリー定期借家契約書(2011年10月改訂版)に基づき回答させていただきます。

なお、貴法人は消費者に対する情報提供の努力義務を負っておりますので(消費者契約法27条)、貴法人は、消費者に対して、単に自己の主張に係る情報のみを提供するのみならず、これに対する事業者の回答、反論その他一切の事業者側の主張についても、等しく一般消費者に情報提供すべき立場に立っているものと考えております。

そこで、等しく一般消費者の方々に情報提供していただく観点から、本書を貴法人ホームページ上に掲載する際は、本書と一体のものである本書各別紙(これまで弊社が貴法人に提出した合計2通の「ご回答」及び貴法人作成に係る2011年8月25日付け「貴社『ご回答』に対する当団体の回答」)をあわせて掲載いただくよう、お願い申し上げます。

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。

（ご回答における弊社回答）

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。

（申入書に対する弊社回答）

申入書に対する弊社回答につきましても、ご回答における弊社回答と異

なるところはございませんので、上記「ご回答における弊社回答」を引用させていただきます。

第2 第16条〔本物件への立ち入り（甲の管理権の行使）〕について

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。

（ご回答における弊社回答）

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。

（申入書に対する弊社回答）

申入書に対する弊社回答につきましても、ご回答における弊社回答と異なるところはございませんので、上記「ご回答における弊社回答」を引用させていただきます。

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。

（ご回答における弊社回答）

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ション物件において、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

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。

(申入書に対する弊社回答)

申入書に対する弊社回答につきましても、ご回答における弊社回答と異なるところはございませんので、上記「ご回答における弊社回答」を引用させていただきます。

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3項本文に定める変更日から負担するものとする。

(申入書に対する弊社回答)

- 1 同居人追加利用料を設ける趣旨は、主に次のとおりです。したがって、同居人追加利用料は、対価性の明確なものであると考えております。
- (1) 同居人の発生、増加に伴い、当該物件やこれに備え付けられた家具、家電設備その他の備品、什器等の減耗の進行度合い及びその程度が向上することから、自然減耗を超える部分のかかる減耗の補填に充てる趣旨です。
- 特に、家具、家電設備の充実したマンスリー物件においては、同居人の発生、増加がこれらの設備の減耗に与える影響は軽視することができません。
- (2) 水道光熱費の負担を別途要しないマンスリー物件において、同居人の発生、増加に伴い、水道光熱費も増加することから、これらに充てる趣旨です。
- 2 以上のとおり、本件規定はお客様の利益を一方的に害するものではありません。

ませんので、消費者契約法10条に反しないものと考えております。

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、甲に対し支払うものとする。

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、甲に対し支払うものとする。

(ご回答における弊社回答)

1 第32条〔駐車場の利用〕につき

上記5(注:退室及び明け渡しに際して倍額の賃料を損害賠償の予約として定める条項に係る弊社回答)と同じく、問題がないと考えております。

2 第33条〔トランクルームの利用〕につき

上記12(注:(駐車場の利用)における弊社回答)と同じく、問題がないと考えております。

(申入書に対する弊社回答)

申入書に対する弊社回答につきましても、ご回答における弊社回答及び本書第1(本書2-3頁)における申入書に対する弊社回答と異なるところはございません。

すなわち、①目的物返還義務を任意に履行しないお客様に対する債務名義獲得及び強制執行手続きに相当の費用と時間がかかること、②これらの費用回収が不確実なこと、③目的物返還義務の履行の誘因となること、④

目的物返還義務の履行によりお客様自身が不利益の現実化を阻止でき、その不利益も限定されていること、⑤不法占拠者が契約終了前と全く同様の負担のみで駐車場やトランクルームの占有を継続できるのは不合理であること、⑥これらの条項が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でないことといった各理由は等しく妥当します。

したがいまして、消費者契約法9条1号及び10条に反しないものと考えております。

以上