

2012年4月27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1-1
天満橋千代田ビル内
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)

再申入れ書

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中止を申入れたり、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）。

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、当団体は、貴社に対し当該条項を削除されるよう申入れ、貴社より平成24年1月30日に申入れに対する「ご回答」を頂戴いたしました。当団体においてこれを検討した結果、下記条項に関しては特に差止の必要が大きいと判断し、貴社に対し、下記条項の削除を求め、再度の申入れをいたします。貴社のご回答を2012年6月1日までに、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。

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。

※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8条〔退室及び明け渡し〕、第32条〔駐車場の利用〕、第33条〔トランクルームの利用〕

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。

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 再申入れの趣旨

これらの条項の削除を求めます。

2 再申入れの理由

(1) 上記条項に消費者契約法第9条1号の適用がないとのご主張について

貴社の平成24年1月30日付「ご回答」（以下「貴社ご回答」といいます）によれば、本条項についての消費者契約法9条1号には該当しないとのご回答ですが、消費者契約法9条1号にいうところの「解除」とは、事業者からの債務不履行解除だけでなく、

消費者による法定解除権や約定解除権の行使による契約解除や解約告知、事業者・消費者間の合意解除などが広く含まれます。

ある一定期間契約が継続することが本質的要素である賃貸借契約においては、法定解除、約定解除、解約告知、合意解除等の「解除」以外の原因、例えば単純な契約期間の満了によって契約が終了することは稀です。

他方で、本条項の文言は単に「本契約が終了したにも拘わらず」となっていて、特に解除の場合を除外していません。従って、本条項が適用されるケースの大部分は法9条1号の適用があると考えます。

(2) 明け渡し遅延時に発生する「平均的な損害」について

ア 訴訟費用・強制執行費用等が発生するとのご主張について

明け渡し遅延が生じたとしても、明け渡し訴訟や強制執行に至らずとも賃借人が任意に明け渡しを完了する場合はほとんどであり、訴訟費用や執行費用が平均的に発生することはありません。

仮に、訴訟や強制執行になったとしても、これらの費用の内、賃貸人の明け渡し遅延と相当因果関係のあるものについては、個別に賃借人に請求すれば足りるものです。更に、強制執行により金員を得た場合は、その金員はまず費用に充当されるのですから、逆に、これらの費用は最も回収可能性が高いといえます。

イ 当団体の見解

結局、「平均的な損害」とは当該物件の有する使用価値そのもの自体が侵害されたことにより生じる積極的損害に限られ、これは即ち賃料を指すものです（大阪地裁平成21年3月31日判決）。従って、賃料倍額相当金を損害金として定めた本条項は、法9条1号により平均的損害を越える部分は無効となります。

仮に上記以外に、賃借人の明け渡し遅延により平均的に発生する費用等が存在するのであれば、年間における1契約あたりの発生額等、具体的根拠を示した上でご指摘下さい。

(3) 消費者契約法10条による無効について

ア 法10条の適用

上記条項の適用場面の内、契約が「解除」以外の原因により終了した場合には、法10条の適用のみが問題となります。

イ 法9条と10条の関係

ところで、消費者契約法10条は、法9条1号と同じく消費者契約の不当条項から消費者を保護する規定であり、本条項が法10条後段に該当するか否かの判断にあたっては、この法9条1号の趣旨も踏まえつつ検討すべきです。即ち、損害賠償の予定が法9条1号の「平均的損害」を超えるものであるかどうか、法10条後段にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する」かの重要な判断基準といえます。

ウ 貴社に生ずる損害について

しかし、前述したように、明け渡し遅延の場合の平均的損害とは通常賃料相当額を指し、訴訟費用や執行費用は平均的に発生する可能性が乏しいものです。このような発生する可能性の低い損害を根拠として、実際に生ずる平均損害額（賃料）の2倍もの賠償額を予定することは、賃借人に過度の負担を課すものであり、民法420条で許容される範囲を超えて、賃借人の義務を一方的に加重するものといえます。

エ 消費者に発生する不利益について

また、本条項により、賃借人は合理的理由なく、本来生じる損害（賃料）を大幅に超える賠償金の支払義務を負うという、著しく大きな不利益を被ります。仮に、貴社が訴訟や強制執行手続の中でこれらの費用を回収できたとしても、賃料倍額相当損害金が減免される条項はありません。従って、この場合、賃借人は訴訟費用等について、いわば二重払いにも等しい負担を強いられます。

一方で、本条項が存在せずとも、平均的損害である賃料相当分は民法416条により請求することが可能であり、訴訟費用等についても請求が制限されているわけでもないため、貴社に特に損害はありません。逆に、本条項により貴社は実際に生じうる損害以上の賠償を受けることできるため、不当な利益を得ることになります。従って、本条項は信義則に反する程度に消費者である賃借人の利益を一方的に害するものといえます。

(4) その他 貴社のご主張について

ア 貴社は、本件条項が広く利用され、その有効性を支持する裁判例も存在するとご主張です。しかしながら、不動産賃貸借契約においては、無催告解除条項の一部や貸主の事情による契約解除に関する条項等がその典型ですが、明らかに借地借家法や信託関係法理等の判例法に違反する契約条項が多数使用されています。したがって、広く使用されていることは、必ずしも条項の適法性を意味しないと考えております。

イ また、貴社ご回答によれば、本条項が「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」とのことですが、本条項はまさに賃借人がその明け渡し義務を履行しない場合の損害金を定めた規定であり、貴社の当該ご意見は前提を欠くものといわざるを得ません。

以上