

平成24年5月31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2012年4月27日付け「再申入れ書」(以下、単に「再申入書」といいます。)につき、下記のとおり回答いたします。

記

第1 はじめに

弊社は、再申入書ご指摘に係る各条項(8条4項、32条7項3号、33条6項4号)(以下、併せて「当該条項」といいます。)を削除する必要はないと考えております。
その理由は以下のとおりです。

第2 判断の理由について

1 当該条項の有効性について

平成23年9月26日付け「ご回答」及び翌年1月30日付け「ご回答」記載のとおり、多くの裁判例は、賃料倍額以上の賠償額の予定を定める契約条項を有効と判断しております。他方で、当該条項が消費者契約法その他の法律に反し無効であるという判例解釈はいまだ確立しておりません。

したがって、弊社は、現時点において当該条項は有効なものと考えております。

2 再申入書のご主張について

(1) 消費者契約法9条1号に関するご主張について(再申入書2(1)(2-3頁))

消費者契約法9条1号は、消費者契約の「条項」(消費者契約法9条柱書、同1号)が無効となる要件として、同契約の条項自体が「消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項」(消費者契約法9条1号)であることを要求しておりますが、当該条項はこれと異なり、目的物返還債務の履行遅滞に基づく損害賠償の額を予定する条項です。

したがいまして、消費者契約法9条1号は、当該条項に適用されないものと考えております。

この点に関しまして、東京地方裁判所平成20年12月24日判決（平成20年（ワ）第18864号建物明渡請求事件）は、定期建物賃貸借契約書における「賃借人が本件契約終了と同時に本件建物を明け渡さない場合、賃貸人の請求により、終了の翌日から明渡しに至るまで、賃料の倍額及び管理費に相当する額の使用料を支払わなければならない」という規定（以下「本件規定」といいます。）が消費者契約法9条1号により無効であるという賃借人の主張について、「同法（注：消費者契約法）9条号（注：原文ママ）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るところ、本件規定はそのような条項ではないから、同号の適用はない。」（引用中の括弧内は弊社注記）と判示しております。

(2) 平均的な損害に関するご主張について（再申入書2(2)（3頁））

上記のように、消費者契約法9条1号は当該条項に適用されません。

(3) 消費者契約法10条に関するご主張について（再申入書2(3)（3-4頁））

平成23年9月26日付け「ご回答」及び翌年1月30日付け「ご回答」記載のとおり、当該条項は、不法に占有を継続されるお客様に限って適用され、契約を遵守すればその適用を回避できること等に照らし、「消費者の利益を一方的に害するもの」（消費者契約法10条後段）とはいえ、有効なものと考えております。

(4) その他のご主張について（再申入書2(4)（4頁））

上記のように、弊社は、当該条項と同趣旨の契約条項が広く利用されていることのみを理由に、当該条項が有効であると考えているわけではございません。

また、お客様に契約上の目的物返還義務を履行いただくために、同義務の履行を怠った場合の不利益を契約条項として定めることは、一種の懈怠約款としても合理性があるものと考えております。

以上

平成24年5月31日

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

事務局 西島 様

株式会社レオパレス21
賃貸事業部 及川
黒田

TEL 03-5350-0298

ご連絡

拝啓 初夏の候、ますます御健勝のこととお喜び申し上げます。平素は格別のご厚誼にあずかり、厚く御礼申し上げます。

早速ですが、先般、貴団体より受領致しましたマンスリー定期借家契約書の各条項に関する「再申入れ書」につきまして、弊社「回答書」を送付させていただきますので、ご査収下さいますよう、宜しくお願い申し上げます。

敬具