

2008年6月30日

株式会社アパマンショップホールディングス 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

〒540-6591 大阪市中央区大手前 1-7-31

OMM ビル 1 階大阪府消費生活センター内

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)

お問い合わせ

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）。

さて、当団体では、その活動の一つとして、民間における賃貸住宅契約に関して契約書内容等の調査を実施しているところです。先日貴社より送付いただきました契約書について検討したところ、下記のような、疑義を生じる事項が確認できました。

そこで、下記質問事項について、貴社のご意見をお伺いしたく、本書を送付する次第です。つきましては、貴社のご回答を2008年7月14日（月曜日）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。

貴社よりご回答なき場合は、貴社の契約書に関し、現時点における当団体の認識に基づいて、問題点等を公開にて「申入れ」させていただく予定です。「申入れ」には、当団体が適格消費者団体として消費者契約法第12条に基づいて行う裁判外の差止請求を含む場合があります。公開での「申入れ」以降につきましては、当団体からの「申入れ」の内容及びそれに対する貴社からのご回答等、申入れ以降の全ての経緯とその内容を当団体ホームページ等で公表いたします。

なお、このたびの「お問い合わせ」を機に、一度当団体の担当者との面会の上協議を行いたいというお考えの場合は、その旨上記の回答期限までにご連絡願います。貴社の誠実、真摯な対応を期待します。

当団体は、本「お問い合わせ」についてはお問い合わせを行っている事実も含めて非公開にて行っておりますが、本「お問い合わせ」を機に貴社が私どもとご協議いただき、その結果、契約書の改定等、一定の解決に至った場合には、解決に至った時点で、本「お問い合わせ」の内容及び解決結果のみを当団体ホームページ等で

公表させていただきます。

※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（質問事項）

第1 頭書部分

1 「2 賃料並びに契約一時金」における契約一時金欄に「敷金 〳〵」及び「礼金 〳〵」、「敷金（駐車場代）」及び「礼金（駐車場代）」との記載があり、敷金については賃貸借契約終了後の返還につき約款第7条に規定があります。しかしながら、礼金については返還の定めがなく、礼金は返還しないことが念頭におかれています。

しかしながら、このような不公正な慣行は消費者契約法第10条に違反するおそれがあります。敷引特約が消費者契約法第10条に違反し無効であるとした神戸地裁平成17年7月14日判決は、敷引の性質に礼金（賃貸借契約成立の謝礼）の要素があるとしつつ、「賃貸借契約成立の際、賃借人のみに謝礼の支出を強いることは、賃借人に一方的な負担を負わせるものであり、正当な理由を見いだすことはできない」と述べており、礼金が消費者契約法第10条に違反することを示唆しております。貴社として、礼金の法的根拠について、どのようにお考えでしょうか。

2 同じく契約一時金欄に「鍵交換代 〳〵」との記載がありますが、この鍵交換代は、賃借人に支払の義務を生ぜしめるものか、あるいは賃借人の任意によるものでしょうか。

もし、賃借人に支払義務が生じるものである場合、破損・鍵紛失のない場合の鍵の交換は、国土交通省住宅局の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によれば、「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る」とあります。賃借人に鍵交換代を負担させることの正当性につき、貴社の見解をお聞かせ下さい。

第2 第1条（契約期間）について

第1条（契約期間）

本契約の契約期間は、標記に記載する通りとします。但し、期間満了3ヶ月前までに甲乙から第17条に定める書面での申し入れが無い場合は、本契約は期間満了時よりさらに〵年間更新されるものとし、以降も同様とします。

本文中に「期間満了3ヶ月前までに甲乙から第17条に定める書面での申し入れがない場合は、本契約は期間満了時よりさらに〵年間更新されるものとし」との記載がありますが、当事者からの通知に関しては、借地借家法第

26条にて、期間満了の1年前から6カ月前までに更新をしない旨の通知がない場合に更新するものとするとの規定があります。期間満了6ヶ月前を経過しても3ヶ月前までは当事者からの通知により賃貸借契約の終了を認めるこの条項は、賃借人に不利な契約条項であり、同法第30条・消費者契約法第10条によって無効であると思われる。この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第3 第2条（契約更新）について

第2条（契約更新）

本契約を更新する場合、乙は、更新料として標記の金額を甲に支払います。

1 本条において、更新料として、更新時に、賃借人は貸借人に更新後の賃料の〇か月分を更新料として支払うことを定めています。

しかしながら、少なくとも、法定更新においては更新料支払義務を認めないとするのが裁判例の一般的傾向であり、本条が、法定更新の場合にまで更新料の支払義務を定めた条項であるとすれば、かかる裁判例の適用される場合に比して、消費者である賃借人の権利（賃貸借契約が更新されることによって受ける利益）を制限し、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条に違反し無効となると思われる。

そこで、まず本件更新料支払条項が、法定更新においても適用されるものかどうかについて、貴社の見解をお聞かせください。

2 また、合意更新においても、更新料支払条項は、賃料以外の方法で使用収益の対価を支払わせる点において、民法601条、同606条、同616条・598条に比して賃借人に義務を加重し、あるいは年払いとする点において民法617条1項2号に比して賃借人の権利を制限し、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条に違反し無効となると思われる。

この点について、貴社の見解をお聞かせください。

第4 第10条（費用負担義務）について

第10条（費用負担義務）

1 甲は、本物件の自然損耗または老朽等にもとづく本物件の使用および収益に必要な修理・修繕については、甲の費用負担で行います。

2 前項の規定にかかわらず、乙は以下各号に定める費用を負担します。

(3) その他、特約で定める小修繕に要する費用。

第2項(3)で、別途「小修繕に要する費用」の特約があることを念頭に

おかれていますが、別途特約の内容が明らかでない限り、最高裁平成17年12月16日判決の要求する記載及び説明の明確性の水準に反するおそれがあります。また、特約の内容によっては、経年劣化や通常使用による損耗分を含んでいる場合には、賃借人に不利な条項となり、消費者契約法10条に違反するおそれがあります。

この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第5 第16条（契約期間内の解約）

第16条（契約期間内の解約）

1 乙は、契約期間中に本契約を解約する場合、標記に記載する予告期間までに甲に対し書面にて申し入れします。

- 1 賃貸借契約書中4.の契約期間内解約の場合の予告期間及び空室損料（違約金）の具体的記載がされておられません。貴社におかれては、契約締結時にどのような基準に基づいて、この各項目を記載されるのかお示し下さい。
- 2 また、違約金の金額によっては、賃借人に過重な負担をさせることになりかねず、消費者契約法9条1項及び同法10条に違反するおそれがあります。契約における違約金額の決定方法についてご回答下さい。

第6 第17条（契約の終了）

第17条（契約の終了）

1 甲と乙とは、本契約の期間満了に伴い本契約を終了する場合、標記に記載する予告期間までに相手方に対し書面にて申し入れします。

- 1 賃貸借契約書中4.の契約期間満了に伴う契約終了の場合の予告期間及び空室損料（違約金）の各項目につきまして、記載がされておられません。貴社におかれては、契約締結時にどのような基準に基づいてこの各項目を記載されるのかお示し下さい。
また、記載される予告期間の長さによっては、約款第1条との整合性に欠ける可能性があります。この点について貴社の見解をお示し下さい。
- 2 第1項につきまして、賃貸人からも契約期間満了に伴う契約終了の意思表示ができる旨が定められておりますが、借地借家法28条には賃貸人からの契約終了の申し入れ正当事由が必要であるとの規定があります。賃貸人の正当事由を必要としない点において、この条項は同法28条に比して賃借人に不利であり、消費者契約法10条・借地借家法30条により無効となるおそれがあります。この点につき、貴社の見解をお示し下さい。

第7 第19条(明渡し、原状回復義務)第6項について

第19条(明渡し、現状回復義務等)

- 6 本契約の終了後においても、乙が直ちに本物件の明渡しをしないために甲が損害を受けた場合には、乙は本契約終了日の翌日から明渡し完了日に至るまでの間、賃料等の倍額に相当する損害金を甲に支払います。

契約が終了しても明渡しが未了の場合の損害賠償の予約として、賃料額の2倍に相当する額を定めておられます。しかし、債務不履行により賃料の倍額の損害が平均的に発生するとは到底考えられません。また、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の損害金を一方的に負担させる本条項は、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号の趣旨に違反するのではないかと思います。貴社の見解をお聞かせください。

第8 第19条・第20条(行方不明の場合の措置)について

第20条(行方不明の場合の措置)

- 甲は、乙が1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となった場合、乙は、以下各号につき、予め承諾します。
- (1) 甲が、連帯保証人または適当な第三者と立ち会いのうえ、乙の財産等を整理し、任意の場所に保管する場合があること。
 - (2) 前号の後、1ヶ月を経過しても引き取りのないときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして、任意に処分する場合があること。
 - (3) 上記各号に対して、乙は一切の異議申し立てならびに損害賠償の請求をしないほか、処分に要した費用を負担すること。

第19条4項においては明渡しを終了した後に、第20条各号においては賃借人の長期の所在不明の場合に、賃借人が残置した物品について、それぞれ賃貸人が自由に処分できる旨が定められておりますが、これらはいずれも自力救済を認める条項であり、これを禁止する民法の基本原則からしても、消費者契約法10条に違反しているといわざるを得ません。貴社の見解をお聞かせください。

第9 第21条（連帯保証人）

第21条（連帯保証人）

- 1 連帯保証人（以下、「丙」という）は、乙が本契約に基づき負担する一切の債務について乙と連帯してその履行の責を負います。なお、法定更新、合意更新に関わらず更新された後も、丙は引き続き連帯保証人としてその責を負うものとします。

第1項において、保証人は賃借人が本契約に基づき負担する一切の債務について連帯して保証する旨の規定があります。しかしながら、大阪地裁昭和51年3月12日判決によれば、建物の明渡義務は賃借人の一身専属的義務であり、保証人が代わって実現することはできません。また、物件内に残置した賃借人の物品を保証人が無断で撤去し保管することは、後々賃借人との間で民事及び刑事紛争を生じかねません。

一律に、賃貸借契約に基づく一切の債務について連帯保証人に履行の責を負わせることは、保証人に一方的に不合理な負担を負わせるとして消費者契約法10条に違反する疑いがあると思われます。貴社の見解をお聞かせ下さい。

第10 第25条（管轄裁判所）

第25条（管轄裁判所）

- 本契約に関する訴訟の提起等、裁判上の手続きをしようとするときは、本物件の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とすることに同意します。

本契約に関する裁判手続を、本物件の所在地を管轄する裁判所とするとのことですが、これが専属的合意管轄の定めであるとすれば、本来管轄のない物件所在地を管轄とすることで、物件の賃貸人や仲介業者・管理業者にとって利益となる一方、退去して遠方に引っ越した賃借人にとって、提訴・応訴の権利を制限し、信義則に反して一方的に害することになり、消費者契約法10条の趣旨に反すると思われます。裁判例としても、このような場合、付加的な管轄の合意であると解釈するものもあります。

そこで、本件裁判管轄の意味について貴社の見解をお聞かせください。