

2009年5月22日

株式会社 アパマンショップネットワーク 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)

再「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入れたり、団体訴権を行使する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、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おります。2008年6月30日に当団体より貴社に対し、貴社ご利用の賃貸借契約書についてお問い合わせをしたところ、2009年2月25日に貴社より回答をいただき、また、同年3月17日に貴社ご担当者より改めて契約書をご持参いただきました。これらの文書を検討したところ、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、あらため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2009年6月5日（金曜日）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、貴社の契約者に対する対応に関し、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」させていただくこともあります。「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。

また、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、契約者に対する対応の変更等、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 契約書上「2 賃料等ならびに契約一時金」における契約一時金欄があり、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、敷金以外の契約一時金については約款中に定めがありません。この「契約一時金」について、どのようなものを想定されているのでしょうか。

もし、契約一時金の中の1つとして礼金を想定されているのであれば、以下の点について、ご回答いただきたく存じます。

礼金の性質につき、貴社では謝礼としての意味合いはなくなっており、主に「①賃借権設定の対価」、「②賃料の前払い」と解釈されているとのことです。しかしながら、「①賃借権設定の対価」とは、まさに賃貸人が賃借権を設定することに対する謝礼のことです。従前も申し上げたとおり、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、借入者のみに謝礼の支出を強いることは、借入者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、このような礼金が消費者契約法第10条に基づき無効であることを示唆しております。また、「借主が使用し収益をあげ得る対価たる一時金」であるとのことですが、このような対価は賃料に他ならず、賃借権設定の対価にはあたりません。

次に「②賃料の前払い」という点ですが、これは、賃料の後払いを定めている民法614条に比べて一方的に借入者の義務を加重するものであり、消費者契約法第10条前段に該当するものです。

このように、いずれにしても、礼金については消費者契約法第10条によ

り無効であるとの可能性も拭いきれません。これらの点につき、貴社の見解をお聞かせ下さい。

## 第2 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、標記の金額を甲に支払います。

- 1 貴社ご回答によれば、この条項は合意更新を前提としているとのことですが、しかしながら第21条をみれば、貴社が契約更新については合意更新だけでなく法定更新も予定していることは明らかです。本条項が合意更新に関するものであれば、契約書にその旨明記されるかどうか、貴社のご予定やご見解をお聞かせください。
- 2 また、仮に合意更新を前提とするものであるとしても、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、ならびに同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見解もあり、今後の契約当事者間のトラブルを惹起しかねません。  
この点について、貴社の見解をお聞かせください。

## 第3 第10条（費用負担義務）について

### 第10条(費用負担義務)

2. 前項の規定に関わらず、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。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。「原状回復ガイドラインに則って規定することが前提であり、経年劣化や通常使用による損耗分は含まない」との認識であれば、契約書にその旨明記されるか、あるいはこの条項を削除されるかどうか、貴社のご予定やご見解をお聞かせください。

第4 第16条(契約期間中の解約)について

**第16条(契約期間中の解約)**

1. 乙は、契約期間中に本契約を解約する場合、表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ます。
2. 前項の解約の申し入れが予告期間に満たない場合、乙は、標記の金額を空室損料(違約金)として、甲に対して支払います。なお、乙は当該空室損料(違約金)を支払うことにより、直ちに本契約を解約することができます。

貴社ご回答によれば、予告期間は1ヶ月前予告、空室損料は賃料の1ヶ月分程度が合理的、とのことですが、貴社の建物賃貸借契約書4.には具体的記載がなく、実際の契約締結の際に貴社の見解と異なる定めになるおそれがあります。建物賃貸借契約書にも具体的な予告期間・空室損料について、明示されるかどうか、貴社のご予定やご見解をお聞かせください。

第5 第17条(契約の終了)について

**第17条(契約の終了)**

1. 乙は、本契約の期間満了に伴い本契約を終了する場合、表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ます。

貴社ご回答によれば、第16条と同様、予告期間は1ヶ月前予告、空室損料は賃料の1ヶ月分程度が合理的、とのことですが、貴社の建物賃貸借契約書4.には具体的記載がなく、実際の契約締結の際に貴社の見解と異なる定めになるおそれがあります。建物賃貸借契約書にも具体的な予告期間・空室損料について、明示されるかどうか、貴社のご予定やご見解をお聞かせください。

第6 第19条(明渡し、原状回復義務等)第6項について

**第19条(明渡し、原状回復義務等)**

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、賃料等相当額およびその他の損害金を甲に支払います。

契約が終了しても明渡が未了の場合の損害賠償の予約として、「賃料等相当額およびその他損害金」の定めがあります。

しかし、明渡未了に伴う損害金は、賃貸借契約により賃貸人が得る収益の主要部分である賃料に相当する額はともかく、「その他損害金」の内容が不明瞭であり、賃借人に負担義務のないものまで含まれてしまうおそれがあります。この「その他損害金」について、具体的にどのような損害金を指すのか明示されるご予定や貴社のご見解をお聞かせください。

## 第7 第20条（連帯保証人）

### 第20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。

- 1 保証人は賃貸借契約により生ずる賃借人の債務について履行の責任を負うものであっても、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ないことは、従前申し上げたとおりです。貴社ご回答では「明渡し義務の履行を連帯保証人のもとで行うことについてが合理的であると考えております」とのことですが、この合理性の根拠についてお聞かせ下さい。
- 2 また、保証会社による保証の場合には、実質的には保証会社を介して物件の明渡しについて自力救済の脱法行為をさせるものであり、これを禁止する民法の基本原則からしても、消費者契約法第10条に違反しているといわざるを得ません。この点について貴社の見解をお聞かせください。

## 第8 第24条（管轄裁判所）

### 第24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。

賃貸借契約に関する訴訟の管轄は、それは金銭請求訴訟であれば、物件所在地に管轄はありませんが、これを任意的合意管轄として定めるとのことであれ

ば、借借人にとって必ずしも不合理的ではないとの貴社の見解に異論はありません。ただ、任意的合意管轄ということでしたら、その旨契約書に明示されるかどうか、貴社のご予定やご見解をお聞かせください。

以上