

2008年6月30日

東急リバブル株式会社 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、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ございます。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 第3条

第3条（更新料）

借主は、貸主に対して、本契約の更新にあたっては表記更新料を更新後直ちに支払うものとする。ただし、表記更新料の支払いの約定がない場合はこの限りではない。

2 [略]

1 第1項で、更新料として、更新時に、借借人は貸貸人に更新料を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、第2項が、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るれば、かかる裁判例の適用される場合に比して、消費者である借借人の権利（賃貸借契約が更新されることによつて受ける利益）を制限し、信義則に反して借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ます。

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条に比して借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号に比して借借人の権利を制限し、信義則に反して借借人の利益を一端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ます。

この点について、貴社の見解をお聞かせください。

第2 第7条

第7条（礼金）

借主は、本契約と同時に表記礼金を貸主に支払うものとする。ただし、借主は本契約締結後は貸主に対し表記礼金の返還を求めることはできない。

礼金については、返還を認めないと定められていますが、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、借借人のみに謝礼の支出を強いることは、借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。礼金の法的根拠について、貴社のご見解をお聞かせ下さい。

第3 第10条

第10条（入居中の負担区分）

〔前略〕

2 本物件の主要構成部分の修理等および別紙付帯設備表において有（使用可）とした付帯設備についての表記契約期間開始日の31日以降の修理等については、別紙入居中の負担区分表記載の内容によるものとする。

〔後略〕

入居中の修繕費用の負担区分については、別表にて詳細に定められていますが、借主負担とされているものの大半は経年劣化や通常損耗についてであって、貸主が修繕義務（民法606条）を負っているものであり、同条が適用される場合に比して、あるいは、小修繕特約としても貸主の義務を免除したにとどまるとした最高裁昭和43年1月25日第一小法廷判決に比して、消費者に義務を加重する条項であって、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法10条に違反し無効であると考えます。

また、原状回復特約の成立要件として記載及び説明の明確性を要求する最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決に照らしても、このような記載内容で、通常損耗の修繕費用を借主が負担するとは理解できません。

いずれにせよ、借主の修繕義務については、標準契約書の定めるところに従い、経年劣化・通常損耗を除外し、小修繕について、貸主の同意がなくても行うことができる（その場合の家主の費用負担は免除）との内容に変更すべきであると考えます。この点について、貴社の見解をお聞かせください。

第4 第19条

第19条（解約2）

貸主は借主が次の各号の一に該当するときは第18条の規定にかかわらず催告を要せずただちに本契約を解約することができる。

- ② 借主が表記賃料および管理費等の支払いを2か月分以上連続して遅滞したとき。
- ⑤ 後見開始、保佐開始、補助開始の審判を受け、または破産、再生手続、会社更生、整理、清算等の申し立てがあったとき。

柱書きで、所定の事由が生じた場合に、催告を要せず、賃貸借契約を解除することができるものと定められています。しかしながら、所定の事由の中には、以下のとおり、債務不履行など解除事由に該当しないものも含まれており、消費者契約法10条に違反するおそれがあります。貴社の見解をお聞かせください。

- (1) 判例上、賃料支払義務は、単にこれを怠れば解除権を発生させると解するのではなく、信頼関係を破壊するものでなければならないとされています。したがって、②のみの事情で、解除をすることができることは、消費者契約法10条に違反します。
- (2) ⑤の後見・保佐・補助開始や、破産、再生等の倒産などの事情によって、ただちに賃貸借契約を解除することは、それらの方々の居住権を侵害する程度が大きいというべきであり、かつ、それ自体は契約の解除事由には当たりません（民法改正により、破産は賃貸借契約の終了原因ではなくなりました。）。したがって、これらの規定は消費者契約法10条に違反するおそれがあります。

第5 第22条

第22条（使用損害金）

借主は、貸主に対して本契約が解約または終了したにもかかわらず、借主が本物件を貸主に明渡さなかった場合において、解約日または本契約終了日の翌日から明渡しに至るまで、使用損害金として1か月につき表記の賃料および管理費等の合計額の2か月分相当額を支払うものとする。

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、明渡義務の不履行により賃料の倍額の損害が常に平均的に発生するとは到底考えられません。また、債務不履行であるとしても、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号の趣旨に反すると思われれます。この点について、貴社の見解をお聞かせください。

第6 第25条

第25条（管轄裁判所に関する合意）

本契約について、貸主・借主間に紛争が生じたときは、本物件所在地を管轄する裁判所を貸主・借主合意の裁判所とする。

第24条は裁判管轄を定めていますが、これが専属的合意管轄の定めであるとするれば、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理解をお聞かせください。

以上