

2012年9月25日

司興産 株式会社 御中
代表取締役 森岡 政司 様

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
1丁目1番1号天満橋千代田ビル
TEL06-6945-0729/FAX06-6945-0730
E-mail：info@kc-s.or.jp
HP：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第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等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。当団体の入手した貴社の入館契約書及び賃貸借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。

つきましては、貴社に対し、下記のとおり質問がございましたので、本年10月26日までに、文書でご回答いただきますようお願い申し上げます。

貴社よりご回答なき場合、あるいは「お問い合わせ」にご対応いただいたものの、当団体が相当と判断する解決に至らない場合、貴社契約書に関し、その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」させていただきます。予定で「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。また、「申入れ」時点で当団体の「お問い合わせ」

の内容及び経過も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」の内容及び経過・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。

※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」をお読みいただくとともに、ご不明な点はお問い合わせ下さい。

記（質問事項）

第1 入館契約書及び賃貸借契約書について

貴社は、顧客と契約するに際して、「入館契約書」と題する書面及び「賃貸借契約書」と題する書面を使用しておられ、また、同一の物件について「入館契約書」と「賃貸借契約書」を使い分けておられています。

そこで、「入館契約書」と「賃貸借契約書」の二種類の契約書を用意している理由及び「入館契約書」と「賃貸借契約書」を使い分ける基準について教えてください。

第2 入館契約書第2条1項

入館契約書第2条(礼金・敷金・管理費及び年間24Hセキュリティー費)

1 乙は甲に対し、礼金・敷金及び24ヶ月間の管理費・年間24Hセキュリティー費を甲が指定する期日までに支払います。

本条項は、入館者に管理費とは別に年間24Hセキュリティー費の支払義務があることを定めています。管理費の内容については、第2条5項1号に記載されていますが、年間24Hセキュリティー費の説明はなく、その内容が不明確です。

そこで、年間24Hセキュリティー費の内容について教えてください。

第3 入館契約書第3条8項及び賃貸借契約書第4条4項

入館契約書第3条(館費・管理費と実費)

8 乙は甲に室料、その他必要費の支払い期日にその支払いを延滞したときは、完済になるまで100円につき日歩8銭の割合で損害金を支払う。

賃貸借契約書第4条(室料、共益費、管理料、その他必要費)

④ 乙は甲に室料、その他必要費の支払期日にその支払いを延滞したときは、完済になるまで100円につき日歩8銭の割合で損害金を支払う。

本条項は、乙に必要費の支払の遅滞があった場合の損害金の額を予定する規定ですが、100円につき日歩8銭の割合とは、年間で計算すると29.2%の割合となります。これは、このような場合の損害金の割合の上限を14.6%とし、その超える部分について無効とする消費者契約法9条2号に抵触するも

のと言えます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第4 入館契約書第6条3項及び賃貸借契約書第19条3項

入館契約書第6条(修理)

3 明渡し時に発見した損傷及び契約違反による損害についても、乙は甲にその損害を賠償するものとします。

賃貸借契約書第19条(修理)

③ 明渡し時に発見した損傷および契約違反等による損害についても、乙は甲にその損害を賠償するものとする。

1 本条項に規定する「明渡し時に発見した損傷」とは、入館者・借主の帰責事由ある場合のものか否か、本条項からは明らかでないため、この点について貴社の説明をお聞かせ下さい。

2 仮に、本条項が入館者・借主に帰責事由がない損傷についても入館者・借主に損害賠償責任を負わせる規定であるとする、民法616条・同法598条の適用による場合に比し、消費者である入館者・借主の義務を加重するものとして消費者契約法10条により無効となりうる条項と考えます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第5 入館契約書第6条5項及び賃貸借契約書第19条5項

入館契約書第6条(修理)

5 乙の入館中における契約貸室の下記の修理、補修、取替、調整、貼り替え、紛失等に要する費用は乙の負担とします。

壁・天井・床・間仕切り・外回り建具・シューズボックス・収納庫・ユニットバスまわり・玄関まわり・ミニキッチンまわり・電気設備・給排水・ガス設備・冷暖房機・鍵・ポスト類・備品・その他の附属設備。

賃貸借契約書第19条5項(修理)

⑤ 乙の入館中における目的物件の下記の修理、補修、取替、調整、張替、紛失等に要する費用は乙の負担とする。

壁・天井・床・畳・間仕切り・外回り建具・洗面所廻り・便所廻り・風呂廻り・玄関廻り・台所廻り・電気設備・給湯器・給排水・ガス設備・冷暖房機・鍵・カード類・ポスト類・

備品・その他の付属設備。

本条項は、入館者・借主に貸室使用中の修繕費等の負担を求めるものですが、本条項が、入館者・借主の故意・過失の有無を問わず、また通常の使用による範囲を超えて貸室を毀損・汚損したわけでもない場合にも入館者・借主に修繕費等の負担を求めるものだとすれば、民法606条の規定の適用の場合に比し消費者である入館者・借主の義務を加重するものとして、消費者契約法10条により無効となりうる条項と思われま

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第6 入館契約書第6条

入館契約書第6条(修理)

6 自然界の外気温度の変化等による契約貸室内の水道管や給配水管の凍結、破裂または結露による損傷、汚染の修理は乙の負担とします。

本条項は、自然の気温変化等の場合などによる貸室内の設備の修繕義務を入館者に負せるものですが、原則として、賃貸人は貸室内の設備の修繕義務を負います(民法606条)。例えば、結露による損傷、汚染の場合には、賃借人の責めに帰すべき事由によるものであるなどの特段の事情がなければ、賃貸人の負担となるとの裁判例もあります(名古屋地判平成2.10.19)。

本条項は、入館者の帰責性を問わずに貸室内の設備の修繕義務を入館者に負わせるものであり、民法606条の規定に比し、消費者である入館者の義務を加重するものとして、消費者契約法10条により無効となりうる条項と思われま

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第7 入館契約書第8条2項及び賃貸借契約書第8条2項

入館契約書第8条(原状変更)

2 本契約による甲の承諾を受けて原状を変更した場合、契約終了時に於ける明渡し のとき、甲が原状回復を希望しない場合は無償にて残置し、乙は甲に何等請求 しないものとします。

賃貸借契約書第8条(原状変更)

② 本契約による甲の承諾を受けて原状を変更した場合、契約終了時における明

渡しするとき、甲が原状回復を希望しない場合は、無償にて残置し乙は甲に何等請求はしないものとする。

本条項は、入館者・借主の収去権（民法616条・同法598条）を制限し、また、仮に入館者・借主が収去権を行使できない場合であっても、入館者・借主の有益費償還請求権（民法608条2項）又は造作買取請求権（借地借家法33条）の行使を禁止するものと言え、本条項は、これら民法の規定の場合に比し、消費者である入館者・借主の権利を制限するものとして消費者契約法10条により無効、又は強行法規である借地借家法に反し無効となりうると考えます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第8 入館契約書第9条6項

入館契約書第9条(中途退館)

6 契約期間中に本契約を解約退館された場合は、選択される食費を除く館費の2ヶ月相当額を違約金として申し受けます。(解約予告通知がなされ且つ、居住が継続される重複期間は除きます) 尚、既納の年間24Hセキュリティー費は、如何なる事由があっても一切返還しません。但し、館費については、6ヶ月払い、年払いで既納の方には、退館日の翌月分以降については月割り計算にてその残存額を甲は乙に返還するものとします。

入館契約書第9条6項は、中途退館時の乙の違約金を定めるものですが、当該違約金の額が、平均的な損害を超える場合には、消費者契約法9条1号により、平均的な損害を超える部分につき無効となります。

そこで、館費の2ヶ月相当額が平均的な損害といえるか否かについて貴社の見解をお聞かせ下さい。

第9 入館契約書第9条3項及び賃貸借契約書第13条2項

入館契約書第9条(中途退館)

3 前項の申し入れの撤回・取消・変更はできませんので、十分注意して下さい。

賃貸借契約書第13条(解約)

② 前項の申し入れの撤回、取消、変更はできない。

本条項は、解約申し入れの撤回等を禁止する規定ですが、意思表示に瑕疵・欠缺がある場合等は、意思表示を取り消すことができます（民法93条ないし96条等）。にもかかわらず解約申し入れの撤回等を一切排除する本条項は、上記民法の規定に比し、消費者である入館者の権利を制限するものとして、消費者契約法10条により無効となりうると考えます。

また、仮に本条項が意思表示に瑕疵・欠缺がある場合等に申し入れを取消すことまでを制限する趣旨ではないとしても、消費者にいかなる場合であっても申し入れの取消しができないと誤認させるものであると言えます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第10 入館契約書第10条2項及び賃貸借契約書第15条2項

入館契約書第10条(明渡し)

2 乙は甲に対し前項の明渡しに際して、甲による室内点検の上、この契約書及び契約貸室の鍵・カード類全部を返還し、明渡し当日までの諸料金の支払いを完了した上、その領収書を提示するものとします。乙がこの返還及び提示をしないときは、甲は敷金の返還を留保することが出来ます。

賃貸借契約書第15条(明渡し)

② 乙は甲に対し、前項の明渡しに際して、甲に依る室内点検のうえこの契約書、および目的物件の鍵・カード類全部を返還し、明渡し当日までの第16条の諸料金の支払を完了したうえ、その領収書を提示する。乙がこの返還及び提示をしないときは、甲は保証金の返還を留保することができる。

(参考)賃貸借契約書第16条(諸料金)

目的物件内で消費される電話、電気、ガス、水道の各料金、衛生費や町内会費等は乙が負担し、乙は室料、共益費、管理費とは別にこれらを支払う。

本条項は、電話料金等の領収書の提示がない場合は、貴社が敷金・保証金の返還を留保できる旨定めますが、電話料金等は入館者・借主が電話会社等の事業者へ直接支払うものであり、貴社が敷金・保証金を入館者・貸主に返還する以前に敷金・保証金返還請求権と同時履行の関係とはなりえません。また、入館者・借主の敷金・保証金の返還請求権は、貸室明渡し時に発生するものです（最判昭49.9.2民集28巻6号1152頁）。そうであるならば、貸室を明渡ししている場合であっても一定の場合には敷金・保証金の返還を留保でき

るとする本条項は、民法533条及び上記判例よりも消費者である入館者の権利を制限するものであり、消費者契約法10条により無効となりうるものと思われま

す。そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第11 入館契約第10条3項及び4項並びに賃貸借契約書第15条3項及び4項

入館契約書第10条(明渡し)

3 乙の明渡しが、延滞したときは、乙は延滞期間中の館費・管理費の1.5倍相当の明渡し遅延損害金を支払うものとします。

4 乙の明渡し延滞により甲が前項の他に損害を受けたときは、乙はその損害を併せて賠償するものとします。

賃貸借契約書第15条(明渡し)

③ 乙の明渡しが遅滞したときは、乙は遅滞期間中の室料、共益費、管理費の1.5倍相当の明渡し遅延損害金を支払う。

④ 乙の明渡し延滞により甲が前項の他に損害を受けた時、乙はその損害をも併せて賠償する。

1 本条項は、明渡し延滞時の乙の遅延損害金の額を定めるものですが、当該損害金の額が、平均的な損害を超える場合には、消費者契約法9条1号により、平均的な損害を超える部分につき無効となります。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

2 民法416条によれば、債務不履行に対する損害賠償請求権の範囲は「通常生ずべき損害」のみであり、賃貸借契約の終了または解除に基づく目的物返還請求義務の履行遅滞が生じた場合に発生する「通常生ずべき損害」は、賃料相当となるはずである。

そうであるにもかかわらず、入館者・借主に室料等の1.5倍に相当する損害金の支払義務を課す本条項は、民法416条の場合に比して入館者・借主の義務を加重するものといえ、消費者契約法10条により無効となりうるものと思われま

す。そこで、この点についても貴社の見解をお聞かせ下さい。

第12 入館契約書第10条5項及び賃貸借契約書第15条5項

入館契約書第10条(明渡し)

5 乙は明渡しに際し、甲に対し移転料、立ち退き料、礼金等その名目の如何にかかわらず一切の金員を請求してはなりません。

賃貸借契約書第15条(明渡し)

⑤ 乙は明渡しに際し、甲に対し移転料、立退料、礼金等その名目の如何にかかわらず、一切の金員を請求してはならない。

1 本条項は、明渡しに際して立ち退き料等を請求できない旨を定めますが、貴社からの建物賃貸借の更新をしない旨の通知又は解約の申し入れは、正当の事由がなければすることができず、立ち退き料は「財産上の給付をする旨の申出」（借地借家法28条）として正当の事由の有無を判断する際の補完的要素の一つです。

本条項が貴社からの建物賃貸借の更新をしない旨の通知又は解約の申し入れの場合を含み、その場合に貴社に正当な事由もなく貴社が立ち退き料等を支払わないという趣旨であるならば、本条項は、強行規定である借地借家法28条に反し、同法30条により無効となる条項と言えます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

2 また、本条項が、明渡しに際し、入館者が貴社に対する損害賠償請求を禁止する趣旨を含むとすれば、本条項は、消費者契約法8条1項1号または同項3号により無効となりうる条項と思われれます。

また、移転料・立ち退き料については、契約上発生するものではなく、本条項に定めることにより請求できなくなるという性質のものではありません。仮に、通常であれば移転料や立ち退き料を請求することができる場合に、入居者が本条項により立退料等を請求できないものと誤認し、正当な交渉を諦めるようなことがあれば問題と考えます。

そこで、これらの点について貴社の見解をお聞かせください。

第13 入館契約第11条及び賃貸借契約書第14条

入館契約書第11条(契約解除)

甲は、乙が次の一に該当したときは、催告その他の法定の手続きによらず本契約を解除することが出来ます。またこのことにより、乙が、損害を蒙ることがあっても、甲はその賠償の責めを負わないものとします。

1 館費・管理費その他必要費または電気・ガス・水道等の諸料金を2ヶ月分以上延滞したとき又は5回以上延滞したとき。

2 以下省略

賃貸借契約書第14条(解除)

甲は、乙が次の各項の一に該当したときは、催告その他の法定の手続きによらず本契約を解除することができる。また、このことにより、乙が、損害を被ることがあっても、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

- 1 室料、共益費、管理費、その他必要費または電気、ガス、水道等の諸料金を2ヶ月分以上延滞したとき又は5回以上延滞したとき。
- 2 以下省略

1 本条は、貴社が入館者に対し滞納賃料等の支払いを催告（民法541条）することなく賃貸借契約を解除できる旨規定しますが、無催告解除は借入者の背信性がある場合に認められるものです（最判昭43年11月21日民集22巻12号2741頁）。そして、本条各号は、単にそれだけでは入館者の背信性が認められない場合も含まれていると思われます。このような本条項は、民法541条の規定の適用の場合に比し、消費者である入居者の権利を制限するものとして消費者契約法10条により無効となりうる条項と考えます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

2 本条は、貴社が無催告解除により入館者が損害を受けた場合にもその賠償の責を免れることができる旨を規定していますが、無催告解除による一切の損害賠償責任を免れるとする本条項は、消費者契約法8条1項1号または同項3号により無効となりうる条項と思われます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第14 入館契約書第12条2項

入館契約書第12条(不可抗力)

2 前項の場合(会館の建物或はその設備が滅失毀損し、会館としての機能を有さなくなった場合)において、乙が損害を被った場合でも甲はその損害を補償しません。又、支払済の室料等についても返還しません。

1 契約の途中で貴社の不可抗力により会館が使用できなくなった場合の室料等の負担は、危険負担の問題であり、貸室が使用できなくなれば、貴社は室料等を取得できないはずですが（民法536条1項）。にもかかわらず、支払済の室料等を一切返還しないとする本条項は、民法536条1項の場合に比し、消費者である入館者の義務を加重するものとして、消費者契約法10条により無効となる可能性があると考えられます。

この点について、貴社の見解をお聞かせ下さい。

第15 入館契約書第13条4項並びに賃貸借契約書第23条1項及び25条8項

入館契約書第13条(特約事項)

4 本契約に関する紛争が生じた場合は、大阪地方裁判所または大阪簡易裁判所を管轄裁判所とします。

万一、乙の債務不履行により、甲において裁判の提起を余儀なくされた場合は、裁判費用(弁護士費用を含む)を負担して頂きます。

賃貸借契約書第23条(本契約に関する紛争)

① 本契約に関し、甲・乙間に紛争が生じたときは、甲の居住地の裁判所を管轄裁判所とすることを甲および乙は予め合意する。

賃貸借契約書第25条(特約条項)

⑧ 本契約に関する紛争が生じた場合は、大阪地方裁判所または大阪簡易裁判所を管轄裁判所とします。万一、乙の債務不履行により、甲において裁判の提起を余儀なくされた場合は、裁判費用(弁護士費用を含む)を負担して頂きます。

1 本条は専属的合意管轄裁判所を定めていますが、本来管轄のない貴社の本社の所在地を管轄とすることで、貴社にとって利益となる一方、契約物件を退去して遠方に引っ越した入居者の提訴・応訴の権利を制限することになりかねず、信義則に反し入居者の権利を一方的に害するものとして消費者契約法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、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい

2 本条項では、本件契約に関して貴社の出捐した法的手続きに要した費用(弁護士費用を含む)を負担する内容になっております。この定めは、入館者の債務不履行によって通常生ずべき損害を超える賠償義務を入館者に負わせるものであり、民法416条1項の適用される場合に比して、消費者である入館者の義務を加重し、信義則に反して入館者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条に違反し無効であると考えます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第16 入館契約書第13条及び賃貸借契約書第25条7項

入館契約書第13条(特約事項)

6 乙は、退居時に契約貸室のクリーニング費用として、金40,000円を甲に支払うことを予め承諾しました。

賃貸借契約書第25条(特約条項)

⑦ 乙は、退居時に契約貸室のクリーニング費用として、金42,000円を甲に支払うことを予め承諾しました。

民法上、賃貸借契約の終了に際し、借人は、当該賃借物件の用法に従い使用収益している限り、返還すべきときの状態で返還すれば足り、借人には、経年劣化、通常損耗の回復費用について負担する義務はなく、これは賃貸人が負担すべきものです。入館者・借主の故意または過失の有無にかかわらず、「クリーニング費用」を、一律に入館者・借主に負担させる本条項は、通常損耗部分の回復費用を入館者・借主に負担させようとするものであり、民法616条、同法598条の規定の適用される場合に比して入館者の義務を加重する条項です。

また、通常、入館者・借主の故意または過失による損耗が発生することはそれほど多くなく、入館者の負担部分がまったく発生しなかった場合も含め、一方的に、一律の金員を要求することで、貴社は入館者負担部分が所定の金額を超えない限り、その差額の金員を取得できることとなります。

以上により、本条項は、信義則に反して借人の利益を一方的に害するものとして消費者契約法第10条により無効とされます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第17 入館契約書第13条及び賃貸借契約書第25条2項

入館契約書第13条(特約事項)

7 乙が、館費を1ヶ月以上延滞し且つ1ヶ月以上甲に無断にて不在の場合は、直ちに連帯保証人に連絡し、連帯保証人とともに部屋の立ち会いをし、連帯保証人の責任において館費と管理費等の支払及び荷物の引取その他一切の処置をなすものとします。

甲乙双方とも荷物の処置が出来ない場合は、甲においてその契約室内に無断で立ち入り随時処理しても乙及び連帯保証人は民事上、刑事上の責任を問わず異議がないことを契約の当初においてこれを承諾するものとします。

賃貸借契約書第25条(特約条項)

② 乙が室料を1ヶ月以上延滞し且つ1ヶ月以上甲に無断にて不在にして消息不

明の場合は直ちに連帯保証人に連絡し、連帯保証人と共に部屋の立会いをし、連帯保証人の責任において室料、共益費、管理費等の支払および荷物の引取りその他一切の処置をなすものとする。尚、乙丙双方共荷物の処置が出来ない場合は甲に於いてその物件内に無断に立入り随時処理しても乙及び連帯保証人は民事上、刑事上の責任を問わず異議がないことを契約の当初に於いてこれを承諾するものとする。

1 本条項は、連帯保証人に対し建物明渡しの権限を持たせようとする規定ですが、建物明渡義務は一身専属的債務であるとする裁判例がある（昭和51年3月12日大阪地裁判決）にも関わらず、連帯保証人に建物明渡義務を履行させる本条項は、消費者である連帯保証人の義務を加重するものとして消費者契約法第10条の趣旨に反する疑いがあります。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

2 本条項は、本契約が解除されていないことを前提としているようですが、本契約が解除されていない以上、入館者に明渡義務は生じず、契約物件の占有権は入館者にあるはずで、その契約物件に貴社が入館者に無断で侵入し、入館者の所有物を入館者に無断で撤去・処分する行為は、刑法上の犯罪（住居侵入罪：刑法第130条前段、窃盗罪：刑法第235条、器物損壊罪：刑法第261条等）に該当するだけでなく、民事上も不法行為として損害賠償請求の対象になる可能性が極めて高い行為であり、入館者の使用収益権を定めた民法601条の規定の適用される場合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ます。また、このような違法性の高い行為について、予め承諾を与え、賃借人の損害賠償請求権の行使を不当に制限する趣旨の本条項は、消費者契約法8条1項3号にも該当し無効と考えます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第18 入館契約書第13条7項及び賃貸借契約書第25条3項

入館契約書第13条(特約事項)

8 解約或いは、乙及びその関係者が本契約各項に違反したために、甲から契約解除されたにもかかわらず室内に荷物等の残存物がある場合は、不用品とみなして、甲が任意にて処分しても、乙は一切異議を申し立てず、如何なる損害の請求も放棄することを承諾のうえの契約とします。

賃貸借契約書第25条(特約条項)

③ 解約あるいは、乙およびその関係者が本契約条項に違反したために甲から契約解除されたにもかかわらず、室内に荷物等の残存物がある場合は、不用品とみなして、甲が任意にて処分しても、乙は一切異議を申し立てず、いかなる損害の請求も放棄することを承諾のうえの契約とする。

本条項は、法的手続によらずに自らの権利を実現しようとするものであり、このような手段による権利の実現は、「法的手続きによったのでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情がある」場合にのみ許されるものであり、そのような特別の事情がない場合には、このような条項は公序良俗に反し無効となります（札幌地裁平成11年12月24日判時1725・160頁、浦和地裁平成6年4月22日）。そして、このような特別の事情がない場合に、貴社が入館者の所有物を撤去・処分する行為は、刑法上の器物損壊罪（刑法第261条）に該当するだけでなく、民事上も不法行為として損害賠償請求の対象になる可能性が極めて高い行為です。

このような違法性の高い行為について、貴社に予め入館者・借主の承諾を与え、入館者・借主の損害賠償請求権の行使を不当に制限する趣旨の本条項は、消費者契約法8条1項3号により無効と考えます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第19 入館契約書第13条11条及び賃貸借契約書第25条4項

入館契約書第13条(特約事項)

12 乙が自己の都合により、本契約成立後、契約期間開始迄に本契約を解約した場合は次の学生入館者の補充、学生入館者の確保と部屋割り等の準備が困難となるため、次の通りの金額を乙は、違約金として支払って頂きます。

(1)本契約期間の前年9月末日迄 50,000円

(2)本契約期間の前年12月末日迄 150,000円

(3)本契約期間の年1月末日迄 300,000円

(4)本契約期間の年2月末日迄 500,000円

(5)本契約期間の年3月末日迄 契約期間1年目の納入予定金額の内敷金・その他預かり金を除いた金額

但し年度途中に於いて入館契約を締結し必要費の支払いが完了している場合、貸主も貸室の確保等を行い双方共契約の履行に着手済で有、万一入居前に契約の解約の申し出があった場合でも、当然乍ら契約書第9条の規定に準拠し、借主は違約金の支払い義務があることを予め承諾した。

賃貸借契約書第25条(特約条項)

④ 乙又は丙が本契約を締結する以前より別段賃貸借関係が存する場合、((学生入館契約)以下、原契約という)に於て、甲の指定される入館指定日に解約、解除、その他理由の如何に拘らず不入居となる場合は、乙は甲に対し原契約(社会人成り)に規定された館費の6カ月分の違約金を支払うものとする。

- 1 賃貸借契約書第25条4項には、「社会人成り」との文言が使用されていますが、この用語の意味について教えてください。
- 2 また、賃貸借契約書第25条4項では、賃貸借契約がなされる場合に入館契約がなされ、賃貸借契約と入館契約が併存することがあり、そのような場合だけを想定して入館指定日以前に不入居となった場合の違約金を定める条項というように読めます。
以上のような理解でよいか確認させて下さい。
- 3 本条項は、入館契約成立後入館契約を解約した場合の乙の負担すべき違約金の額を定めるものですが、当該違約金の額が、本契約と同種の消費者契約の解除に伴い貴社に生ずべき平均的な損害を超える場合には、消費者契約法9条1号により、平均的な損害を超える部分につき無効となります。
そこで、本条項で定める違約金の額の算定根拠について明らかにして頂くとともに、平均的な損害との関係についてご説明下さい。

第20 賃貸借契約書第17条3項

賃貸借契約書第17条(賃借人の管理義務)

③ 乙が前項の義務を怠ったことにより他人に損害を及ぼしたときは、その賠償の義務を負い、これにより乙が損害を受けたときもその賠償を甲に請求することはできない。

本条項は、借主の衛生、換気、結露防止、給排水管の凍結防止、及び安全の保持義務違反があったときは、借主が損害を受けた場合であっても、借主から貸主への損害賠償請求を排除する規定ですが、これが、仮に発生した損害に貸主にも何らかの帰責性がある場合にも貸主への損害賠償請求を排除する趣旨であれば、本条項は、消費者契約法8条1項1号または同項3号により無効となりうる条項と思われます。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

以上