

2013年1月22日

司興産株式会社 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
〒540-0033 大阪市中央区石町
一丁目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

再お問い合わせ及びご依頼

従前ご連絡申し上げましたとおり、当団体は、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あり、貴社に対する2012年9月25日付「お問い合わせ」に対してご回答をいただきましたことにお礼を申し上げます。

さて、貴社代理人から2012年10月26日付の文書によりご回答をいただきましたところ、改めて下記ご質問事項について、貴社のご意見をお伺いしたく、また、下記ご依頼事項に基づき、現在ご使用になられている契約書のひな形等の送付をお願いすべく本書を送付する次第です。つきましては、貴社のご回答及び現在の契約書のひな形を2013年2月22日（金）までに、書面にて当団体事務局宛にご送付いただきますようお願いいたします。

なお、貴社が当団体の担当者と面会の上協議をされたいとお申し出については、当団体としても是非とも協議させていただきたいと考えておりますが、協議をより効率的に行うべく、上記ご回答をいただいたのち日程調整をさせていただきたいと考えております。

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」を機に貴社が当団体とご協議いただき、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。

記（質問事項）

第1 入館契約書第3条8項及び賃貸借契約書第4条4項（遅延損害金の規定） について

貴社が現在使用している入館契約書及び賃貸借契約書においては、遅延損害金は100円につき日歩4銭と定められているとの貴社のご回答ですが、賃貸借契約書には自動更新条項があり（賃貸借契約書第2条）、依然として100円につき日歩8銭の割合での遅延損害金を支払うべき旨定めた賃貸借契約書が使用し続けられていることが考えられます。

そこで、100円につき日歩8銭の割合での遅延損害金を支払うべき旨定めた入館契約書及び賃貸借契約書（以下、「旧契約書」といいます。）の現在使用の有無並びに現在でも旧契約書を使用していると判明した場合、今後どのように対処されていく予定かについて教えて下さい。

第2 入館契約書第6条3項及び賃貸借契約書第19条3項（明渡し時に発見した損傷の賠償の規定）について

貴社のご回答によれば、本条項における「明渡し時に発見した損害」とは、入館者ないし借主の責めに帰すべき事由により生じた損傷を意味するものとのことですが、規定文言からはそうとは読み取れず、入館者ないし借主の責めに帰さない事由により生じた損傷まで含むとの誤解を招くおそれのある規定です。

そこで、本規定について、上記の誤解を生じさせないようにするため、貴社の運用に沿った表現に変更すべきと思われるが、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第3 入館契約書第6条5項、6項及び賃貸借契約書第19条5項（貸室内の修理費用等の負担の規定）について

貴社のご回答によれば、本条項は、通常使用による損耗を超え、又は、入館者ないし借主の責めに帰すべき事由により修理等を必要とする場合に限定しているとのことですが、規定文言だけではそうとは読み取れず、入館者ないし借主の負担すべきでない修理費用まで負担しなければならないとの誤解を招くおそれのある規定です。

そこで、本規定についても、貴社の運用に沿った表現に変更すべきと思われるが、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8条2項及び賃貸借契約書第8条2項（原状回復の規定） について

本条項は、貴社が原状回復を不要と判断した場合の規定であるとの貴社のご回答ですが、規定上は貴社が原状回復を「希望しない場合」と規定されています。

貴社が原状回復を「不要」と判断する場合とは、本来入館者ないし借主に原状回復義務があるところ、その義務を免除する場合であるのに対し、貴社が原状回復を「希望しない」と判断する場合とは、入館者ないし借主の原状回復義務を免除する場合を包含するとはいえるものの、さらに、入館者ないし借主の収去権等の権利がある場合にその権利の行使を制限する場合も包含する表現であり、「乙は甲に何等請求しないものとします。」との規定とあいまって、本条項は入居者ないし借主の収去権等の行使を制限する規定であるとも読める規定です。

そこで、本規定について、入館者ないし借主の収去権や有益費償還請求権又は造作買取請求権を制限するものではなく、貴社が原状回復を不要と判断した場合に限定しているなど、貴社の運用に沿った表現に変更すべきだと思われるが、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9条6項（年間24Hセキュリティー費返還の規定） について

本条項は、中途退館の場合に、既に納めた年間24Hセキュリティー費を一切返還しない旨を定める条項です。24Hセキュリティー費とは、貴社のご回答によると、24時間体制のセキュリティー維持に要する費用であるところ、中途退館者は退館後このサービスの恩恵を受けません。そこで、如何なる事由があっても退館以降の年間24Hセキュリティー費を一切返還しないとする本件条項は、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であると考えます。

また、退館以降の期間に相当する24Hセキュリティー費は一種の違約金であり、それが平均的な損害を超える場合は、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うると考えます。

そこで、この点につき貴社の見解をお聞かせ下さい。

第6 入館契約書第9条3項及び賃貸借契約書第13条2項（中途退館申入の撤回等の禁止の規定） について

本条項は、意思表示に瑕疵・欠缺がある場合の取消等は含まないとの貴社のご回答ですが、一般の消費者であれば、中途退館ないし解約の申入れの取消等

を一切排除されるものであると誤解する可能性があります。

そこで、このような誤解を生じさせないようにするために、貴社の運用に沿った表現に変更すべきと思われるが、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10条2項及び賃貸借契約書第15条2項（敷金返還の留保の規定）について

電気料金、水道料金、室内専用電話料金は貴社が支払った上で、入館者ないし借主との間では4カ月に1度清算しているとの貴社のご回答ですが、そうであるならば、これら料金の未払いは貴社自身が把握しているものであり、入館者ないし借主に領収書の提示を求めるまでもなく、退館時に貴社が把握している未払金があればその範囲で敷金等を速やかに充当し敷金等の残額を速やかに入館者ないし貸主に返金すべきです。

また、貴社の回答によっても、少なくともガス料金については入館者ないし借主がガス供給会社に直接支払うものであり、そうであればガス料金は敷金等返還請求権と同時履行の関係とはならず、ガス料金の未納が敷金返還を留保する根拠とはなりません。

そうであるならば、貴社のご回答を根拠としてもなお本条項は、民法533条及び判例よりも消費者である入館者ないし借主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、この点について再度貴社の見解をお聞かせ下さい。

第8 入館契約書第10条5項及び賃貸借契約書第15条5項（立退料等の請求の規定）について

本条項が、貴社の理由による解約等の場合に適用する趣旨ではなく、また、入館者ないし借主の貴社に対する損害賠償を禁止するものではないとの貴社のご回答ですが、その点本条項には何ら明記されておらず、「一切の」との文言から誤解を生じかねない条項と思われます。

そこで、誤解を招かないように貴社の運用に沿った表現に変更すべきと思われるが、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

第9 入館契約第11条及び賃貸借契約書第14条（無催告解除の規定）について

- 1 本条項は、各項記載の事由により信頼関係が破壊され、無催告解除が相当となった場合に適用するとの貴社のご回答ですが、本条各項には、単にそれだけでは入館者ないし借主の背信性が認められない場合も含まれているとこ

ろ、本条各項に該当するだけで無催告解除がなされると入館者ないし借主が誤解しかねません。

そこで、誤解を生じさせないために、貴社の運用に沿った表現に変更すべきと思われるが、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

- 2 また本条は、事業者の債務不履行や不法行為がある場合にまで適用するものではないとの貴社のご回答ですが、本条項にはその旨明記されておらず、誤解を生じさせないためにその旨明記すべきと考えます。

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10 入館契約書第12条2項（支払済の室料等の返還の規定）について

本条項における支払済の室料等とは、12条1項による契約終了時までの期間を対象とするとの貴社のご回答ですが、貴社は、年払いや6ヶ月払いといった方法により室料等を前払いで領収することもあり（入館契約書第3条1項）、支払済の室料等とは、たとえ本条項が12条1項を前提とするものであったとしてもこの前払いで支払った室料等を意味するとの誤解を生じさせる条項といえます。

そこで、本条項を貴社の運用に沿った表現に変更すべきものと思われるが、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（弁護士費用の負担の特約の規定）について

本条項において弁護士費用の負担を定めている点は、弁護士費用の負担をも求めることができる場合に限定して適用する趣旨であるとの貴社のご回答ですが、貴社の負担すべき弁護士費用を入館者ないし借主に負担させることができる場合とはいったい如何なる場合なのか、貴社の見解をお聞かせ下さい。

第12 入館契約書第13条7項及び賃貸借契約書第25条2項（連帯保証人の責任の規定）について

貴社のご回答によれば、本条項は、連帯保証人の明渡義務を定めるものではなく、連帯保証人に問題解決に当らせるための条項であるとのこと。

確かに、連帯保証人は、滞納した館費等の支払義務はあるものの、荷物の引取その他一切の処置をなす権利も義務もないところ、「連帯保証人の責任」で「荷物の引取りその他一切の措置をなす」と定める本条項は、連帯保証人の本来の権利義務の範囲を超え、実質的に連帯保証人の明渡義務を定めているといえます。

そこで、この点につき再度貴社の見解をお聞かせ下さい。

第13 入館契約書第13条8項及び賃貸借契約書第25条3項（残存物の処分の規定）について

本条項は、入館者ないし借主が所有物を不用品として残置した物について適用する趣旨であるとの貴社のご回答ですが、そうであれば、本条項で残置物を「不用品とみなす」必要はないはずです。

貴社のご回答を踏まえても、本条項は、残置物を入館者ないし借主の承諾なく任意処分できる旨定めた規定としか読めません。

そこで、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

また、仮に、貴社のご回答通りの運用をしているのであれば、貴社の運用に沿うように表現を変更すべきと考えますが、この点についても貴社の見解をお聞かせ下さい。

第14 賃貸借契約書第17条3項（賃貸人の管理義務違反の損害賠償請求の規定）について

本条項は、貴社に責任がある場合の、借主から貴社に対する請求を排除する趣旨ではないとの貴社のご回答ですが、借主は、貴社に責任がある場合にも貴社に対し一切の請求ができないとの誤解を生じうる規定と思われま

すが、この点について貴社の見解をお聞かせ下さい。

記（ご依頼事項）

第1 現在の入館契約書及び賃貸借契約書の開示について

貴社の平成24年10月26日付のご回答文によれば、当団体が入手している入館契約書及び賃貸借契約書は古いものであるようですので、貴社が現在契約に際し実際使用しておられる入館契約書及び賃貸借契約書の「ひな形」の写しを当団体までご送付いただきますようお願い申し上げます。

第2 平均的な損害について

貴社は、入館契約書第9条6項（途中退館の際の違約金の規定）について、館費の2ヶ月相当額が平均的な損害を下回らないとのご回答です。

また、入館契約書第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（明渡し遅滞時の遅延損害金の規定）について、館費等の1.5倍相当額が平均的な損害を超えるものではないとのご回答です。

また、入館契約書第13条12項及び賃貸借契約書第25条4項（契約期間開始前の解約の際の違約金の規定）について、違約金の額が平均的な損害を超えるものではないとのご回答です。

しかしながら、上記それぞれについて平均的な損害を超えるものではないことについて具体的な根拠が示されていません。

そこで、貴社が上記各契約書を用いて契約をしている賃貸物件について、一般人及び学生の入居率、入居日、中途退館（解約）率、中途退館（解約）後の再契約率、中途退館（解約）から再契約までの期間等具体的なデータをお示しいただき、上記の損害金ないし違約金の額が平均的な損害を下回らないことをご説明下さい。

以上

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。

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。

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。

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・その他の附属設備。

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。

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はしないもの
とする。

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(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。

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。

入館契約書第10条(明渡し)

- 3 乙の明渡しに遅滞したときは、乙は遅滞期間中の館費・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 乙の明渡し遅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 乙の明渡しに遅滞したときは、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 乙の明渡し遅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。

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。

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

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。

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。

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。

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カ月以上延滞し且つ1カ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。

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。

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。

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。