

2013年8月30日

司興産株式会社
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
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

再々お問い合わせ

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」、2013年1月22日付「再お問い合わせ及びご依頼」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、さる4月12日の貴社との面談及びその後にご提出いただきました新しい「入館契約書」・「賃貸借契約書」の各ひな形を検討いたしましたところ、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、9月27日までに書面にて回答いただきますようお願いいたします。

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 内容において消費者契約法との抵触が疑われる条項

1 入館契約書第13条4項後段並びに賃貸借契約書第24条9項後段

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、原則として、債務不履行による損害には弁護士費用等は含まれないと考えられており（最高裁昭和44年2月27日第一小法廷判決・民集23巻2号441頁、最高裁平成24年4月24日第二小法廷判決・集民240号111頁参照）、それにもかかわらず一律に賃借人に弁護士費用を負担させる本条項は、上記各判例等に比して消費者である賃借人の義務を加重し、信義則に照らして消費者の利益を一方的に害する条項と考えられます。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。

2 賃貸借契約書第24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。

連帯保証人は、滞納した室料等の支払義務はあるものの、荷物の引取り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。

3 入館契約書第13条7項及び賃貸借契約書第24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場合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、入館者ないし借主の承諾なく残置物を任意処分できる旨定めた規定としか読めず、消費者契約法8条1項3号により無効となると考えます。

そこで、この点についての貴社の見解をお聞かせ下さい。

4 入館契約書第13条11項（入居前解約による違約金）について

(1) 本条項の内容

本条項は、入居となる4月より前に解約した場合、解約の時期に応じて違約金の額を定め、例えば2月に解約した場合は50万円、3月に解約した場合には1年分の館費等相当額を違約金として支払うことを約するものです。

(2) 入居前解約の事由

まず、本契約の入居前解約は、ほとんどの場合入居者側の事情の変更等に

よるものと思われませんが、同事情変更の多くは入学先や進路の変更等、学生である入居者の教育内容に関連するものと推測できます。教育を受ける権利を保障している憲法26条1項の趣旨や教育の理念にかんがみると、大学との間で在学契約等を締結した学生が、当該大学において教育を受けるかどうかについては、当該学生の意思が最大限尊重されるべきとされます（最高裁平成18年11月27日第二小法廷判決・民集60巻9号3437）。

貴社自身学生を本物件の入居対象者とし、かつ実際にほとんどの場合、学校への通学のために入居契約を締結している以上、本契約は在学契約と密接な関連を有する契約といえます。したがって、本契約の解約にあたっては、学生の教育を受ける権利を尊重し、高額の違約金が理由となって学生の進学先の選定を事実上制約するなど、「学生の大学選択に関する自由な意思決定」（前記最判）を不当に制限することのないよう配慮が必要であることはいまでもありません。

(3) 再契約の可能性について

貴社によると、本契約の対象物件は学生マンションという特質から、年度途中での入居は極端に少なく、2007年度から2011年度までの5年間で、入居前の解約申入れのあった12件は、いずれも空室のまま、翌年度まで入館者を確保することができなかったとのこと。

しかしながら、貴社によると、同物件の4月までの成約件数は、一般入試の学生が最終的に進路を決定する時期である3月に第2のピークを迎えています。したがって、入居前解約物件についても、他の契約者との契約可能性は相当程度存在するといえますし、仮に再契約が困難であったとしても、それは、当該貸室がすでに契約済みであったことによって他の契約者との契約機会が失われたことが原因ではないと思われます。従って、入居開始数カ月前の解約にまで違約金を徴収しなければならないほどの損害が発生するとも理解し難いところです。

また、入学後の学生であっても、年度途中に下宿を開始したり、下宿先を変更するなどの需要もあり、企業努力によってカバーできる部分もあるといえます。とすれば、たとえ直近の解約であっても、貴社に50万円あるいは1年分の館費等相当額の損害が「平均的」に発生するとも理解し難いものがあります。

(4) 以上のとおり、本条項は入居前解約した消費者に空室リスクを一方的に負担させる一方で、反対給付の提供がない場合にも、高額のあるいは履行利益のほぼ全額を貴社が利得するものです。これは、解約により貴社に平均的な損害を超える利得を認めるもので、消費者契約法9条1号により無効とされるべきではないかと考えます。

あらためて、本条項の効力に関する貴社の見解をお聞かせ下さい。

5 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借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2 表現において消費者契約法との抵触の疑いのあるもの

1 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、貴社の運用に沿うべく、「乙の責めに帰すべき損傷」などの表現に変更すべきと思われま

2 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、貴社の運用に沿うべく、「通常損耗を除き」との文言を挿入するなどの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。

3 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。

4 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、貴社の運用に沿うべく、「意思表示に瑕疵・欠缺がある場合を除き」との語句を挿入するなど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。

5 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ま

6 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カ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うべく、「契約終了までの間の使用に対する室料」などの表現に変更すべきものと思われま

7 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。したがって、貴社に責任がある場合までをも含むものではない旨明記すべきと思われま

以上