

平成27年6月22日

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 様

大阪市北区西天満

司興産株式会社代理人
弁護士

冠省

当職は、司興産株式会社（以下「回答会社」といいます。）から委任を受け、同社の代理人として、貴法人の2015年5月22日付申入書に対し、以下のとおり、ご回答致します。

1 中途解約による違約金

- (1) 貴法人は、賃貸借契約解除により発生する平均的な損害は賃料1ヶ月分に留まるものと解すべきとされ、回答会社が定める中途解約による違約金が平均的な損害を超えると指摘されます。

しかしながら、貴法人の申入れにかかる契約（以下「本契約」といいます。）は、学生専用マンションに適用されるものであり、一般の賃貸借契約を例とすることは相当ではないと考えます。

学生専用マンションにおいて、新規入館者を得ることができるのは、新年度が始まる3月までに集中し、年度途中で新規契約を獲得することには困難を伴います。また、契約期間は、学生の在学期間に呼応し、一般の賃貸マンションのように契約の更新を繰り返すことは想定し難く、当該入館

者との契約から得られる収入も自ずと限られます。

そのため、学生専用マンションにおいては1ヶ月に留まらず、相応の解約予告期間を定めている事例も多いと思料します。

回答会社が運営する学生専用マンションは、入館者のための食事提供施設、健康や安全等の維持管理のための管理人配置や回答会社独自のシステムによる警備等を備えており、このような点からも一般の賃貸マンションとは異なる事情があります。

- (2) 回答会社が運営している学生専用マンションについて、2009年から2013年までの実数値によれば、中途退館件数は合計917件、年度途中の新規入館件数は366件であり、件数で見ると中途退館件数に対して約40%の中途入館件数があるに留まり、その余は空室のままとなり、回答会社に具体的損害が生じています。

また、中途入館件数が年度当初（4月時点）の空室数を上回る例はほとんどありません。本来であれば、回答会社は、年度途中に新規契約を獲得することによって年度当初の空室を埋め、その分収入を増額させることができたのに、回答会社は、当該増収を得ることができず、中途入館による収入は中途退館による損害の一部を填補するに留まり、回答会社は、多額の損害を被っているのです。

- (3) 消費者契約法9条1項所定の平均的な損害は逸失利益を含むと解されるどころ、本契約の平均的な損害は、中途退館がなく本契約が継続していれば得られたであろう収入（逸失利益）を基礎とすべきです。

そして、前記のとおり、中途退館が回答会社に損害をもたらすのみであり、その損害が填補されることはない以上、中途退館がなされた場合、回答会社には、当該契約の残存期間分の収入相当額の損害が生じます。例えば入館者が6月に退館した場合、回答会社は、7月から翌年3月まで9ヶ月分の館費等を得ることができず、同期間分の損害が生じます。

もっとも、中途解約による違約金は6ヶ月分のみを定めており、回答会社が被る損害の全額を入館者に負担させることはなく、一部の負担のみを求めるに留まっています。本契約が定める中途解約による違約金は、回答会社に生じる平均的な損害を上回るものではありません。

なお、中途解約による違約金条項の適用においては、契約満了まで6ヶ月未満の中途退館の場合には、違約金についても、6ヶ月ではなく残存期間の範囲のみとしており、例えば1月に中途退館される場合には3月まで3ヶ月分の館費相当額を違約金としております。

この点は、契約書上、契約条項の適用が明記されておられませんので、条項の整備を検討しております。

2 入居前解約

- (1) 貴法人は、中途解約による違約金同様、3月までの入居前契約による違約金も平均的な損害を超えると指摘しております。また、貴法人は、入居前解約があったとしても、新たな入館者を募集し、確保することは十分に可能であると指摘しております。

しかしながら、回答会社が運営している学生専用マンションについて、2009年から2013年までの実数値によれば、入居前解約が生じた後、更なる募集をしても、なお年度当初（4月時点）に空室が生じており、かつ、年度当初の空室数は入居前解約件数を上回る例がほとんどです。

この事実から、入居前解約が生じた場合、新たな入館者を募集し、確保することができるという実態はないことが明らかです。本来であれば、回答会社は、入居前解約がなければ、当該契約について年単位の契約期間分の収入を得ることができたのに、入居前解約によって、当該解約件数分だけ空室が生じ、損害が発生しているのです。

もっとも、入居前解約による違約金は、3月1日以後の解約の場合を除いて50万円を上限とし、回答会社が現実に被っている損害の一部の負担を求めるに留まっています。

- (2) よって、入居前解約による違約金は、平均的な損害を超えるものではないと考えます。

但し、貴法人も指摘されるとおり、入居前解約による違約金と中途解約による違約金との権衡を図ることは考え得るところですので、このような観点から、現在の入居前解約による違約金を変更することは検討しております。

3 貴法人の申入れについては、まずは、中途解約による違約金について共通の認識を得ることができるかどうかを協議させて頂くことが適切ではないかと思料しております。

草々