

2015年10月28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：山崎  
〒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  
TEL06-6920-2911/FAX06-6945-0730  
メールアドレス info@kc-s.or.jp  
ホームページ [http:// www.kc-s.or.jp](http://www.kc-s.or.jp)

申入れ終了のご連絡

消費者支援機構関西（以下、当団体）は、司興産株式会社（以下、貴社）に対し、貴社の使用する学生専用マンションの入館契約書及び賃貸契約書について、2012年9月25日から現在まで、下記のとおり、貴社に対して「お問い合わせ」や「申入れ」をし、主として、賃貸借契約の途中で解約した場合及び賃貸借の開始迄に解約した場合に賃借人が賃貸人に違約金を支払う条項について協議を重ねてまいりました。

記

2012年 9月 25日 貴社に対してお問い合わせを行う  
2012年 10月 26日 貴社より回答書を受領  
2013年 1月 22日 貴社に対して再お問い合わせを行う  
2013年 2月 21日 貴社より回答書を受領  
2013年 8月 30日 貴社に対して再々お問い合わせを行う  
2014年 5月 12日 貴社より回答書を受領  
2015年 5月 22日 貴社に対して申入れを行う  
2015年 6月 22日 貴社より回答書を受領  
2015年 10月 9日 貴社より改定された入館契約書及び賃貸契約書を受領

今般、貴社から改定された入館契約書及び賃貸契約書を受領しました。各契約書においては、中途退館及び契約期間開始迄の解約の際の違約金の定めは、概ね、次のとおり、改定されていることを確認いたしました。

## 「申入れ」に対する改定内容

### <中途退館>

#### (改定前)

6 カ月分の賃料相当額を違約金として支払う

#### (改訂後)

3 カ月分の賃料相当額を違約金として支払う

### <契約期間開始迄の解約>

#### (改定前)

契約期間の前年9月末日まで 5万円

契約期間の前年12月末日まで 15万円

契約期間の年1月末日まで 30万円

契約期間の年2月末日まで 50万円

契約期間の年3月末日まで 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

#### (改訂後)

契約期間の前年12月末日まで 5万円(ただし賃料1カ月分の額が5万円に満たない場合は、賃料1カ月分とする)

契約期間の年1月末日まで 賃料1カ月分

契約期間の年2月末日まで 賃料2カ月分

契約期間の年3月末日まで 賃料3カ月分

なお、京都の物件については、3月9日までに解約した場合は5万円、3月10日以降は賃料3カ月分とする

また、「お問い合わせ」、協議を受けて、消費者保護の観点で数か所改定されています。

貴社の回答について、この間、当団体としても検討を重ねてまいりました。貴社の回答は、当団体が問題視する契約条項について、必ずしも十分に納得のいくものではありませんが、当団体が問題点を指摘した各条項について、上記のとおり一定の改善が図られたことに鑑み、2015年10月9日に送付のあった入館契約書及び賃貸契約書のとおり各契約条項が改定されたことが確認できれば、当団体と意見を異にする部分についても、現時点では、一旦申入れ活動を終了することしたいと存じます。

なお、入館契約書の第13条4項では、大阪地方(簡易)裁判所を、専属的管轄を有する裁判所と合意する旨の条項に改定されている点につきましては、付加的な管轄の合意とするのがのぞましいことを指摘しておきます。また、本申入れ活動の終了によって、貴社が使用する契約条項を当団体が承認したものではないことにご留意下さい。

以上