



81-7

86-7

平成27年5月29日

適格消費者団体  
特定非営利活動法人 消費者機構関西  
理事長 榎 彰徳 殿

独立行政法人都市再生機構  
住宅経営部長 伊藤 功

### お問い合わせについて（回答）

拝啓 時下ますます御清栄のこととお喜び申し上げます。

貴機構より平成27年4月28日付けでお問い合わせがありました件について、下記のとおり回答いたします。

また、御依頼のありました資料について、一般的な賃貸借契約書、重要事項説明書及び家賃等請求書のサンプルを同封いたします。

敬 具

### 記

質問1 当団体の調査においても、貴機構と賃借人との間の契約書には、上記のような取り扱いを行う旨の記載はありません。貴機構は、どのような根拠のもとに、上記のような取り扱いをされているのでしょうか。また、このような取り扱いは、契約時点において、賃借人に周知・理解されているのでしょうか。ご意見をお聞かせください。

質問2 仮に、何らかの根拠によって、上記のような取り扱いが貴機構と賃借人との間で合意されているとした場合、貴機構は、上記取扱いにおいて、遅延損害金額が、消費者契約法9条2号に違反する可能性があることをどの様に認識しておられますか。ご意見をお聞かせください。

#### <回答1>

当機構は、お支払期限を過ぎて、1か月分の家賃及び共益費（以下「月額家賃」という。）が振り込まれ、遅延利息が不足しているケースにおいては、月額家賃を収受し、遅延利息については、振込日時点における額のみを請求しております。したがって、例示されたような取扱いは行っておりません。

なお、お支払期限を過ぎた場合は、「家賃等請求書」に記載のとおり、管轄の住まいセンターにご連絡いただき、支払（予定）日における遅延利息の金額を確認いただいた上で、月額家賃及び遅延利息の合計額をお支払いいただいております。

質問3 貴機構の「家賃等請求書」について、下記の点につき、ご説明ください。

- ① <ご注意>の(1)に、「お支払期限を過ぎた場合はお取り扱いできません」とありますが、これはどのような意味で、また実際に支払期限を過ぎた場合にどのような対応をされているのでしょうか。

<回答2>

お支払期限を過ぎて、家賃等請求書に記載の月額家賃のみをお支払いただいた場合は、当該請求書に係る債務の本旨に従った弁済にならないことをお示ししているものです。

なお、お支払期限を過ぎた場合は、回答1に記載の取扱いを行っておりますが、お支払期限の翌日から5日以内に月額家賃をお支払いただけるときは、遅延利息を収受しておりません。

質問3-② <ご注意>の(3)に、「振込金額に過不足金が生じた場合は、機構が適当と認める方法により家賃等に充当し」とありますが、「機構が適当と認める方法」とは具体的にどのような方法でしょうか。

<回答3>

(月額家賃のお振込があった場合)

回答1に記載のとおり、月額家賃を収受し、遅延利息については、振込日時点における額のみを請求しております。

(月額家賃に満たないお振込があった場合)

債務の本旨に従った弁済とならないため、一旦お預かりし、お支払についてお客様と協議をさせていただいております。

質問3-③ <ご注意>の(3)に、「残額等に利息は付さずお預かりします」とありますが、預り金として元本充当していない金員がある場合にこれには利息を付さず、一方で1か月分の賃料全体に対して遅延利息を付していることについて、貴機構は相当性があるとお考えでしょうか。

<回答4>

当機構としては、妥当な取扱いであると考えております。