



イト」、「英会話教室の倒産」のリアルな2つの事例にグループでの論議も盛り上がりました。「カードは使いこなせば非常に便利なものだが思わぬところに落とし穴があるのも事実。約款をよく読み、自分の使い方に合うよう限度額などをカスタマイズしていくことが大事」などと、講師よりまとめがありました。

最後のグループワークとして、「オーストラリアドル債」のグループワークを行いました。

講師が営業マン役を行い、本業さながらの爽やかなセールスを交えながら事例報告があり、どこに落とし穴があるかグループで論議しました。講師より裁判事例の紹介もありリアルな被害に、会場はシーンとなりました。

金融商品は「想定外」の世の中の動きで損が出るもの。生き物、〇〇権など、何でも投資に化けてくる。本当に商品の本質を自分自身で把握しているか、営業マンの言うことをうのみにせず、自分で判断して投資すること。余剰資金で投資するのは構わないが、生活費はつぎ込まないこと」とまとめを行いました。

参加者からは、「金融商品は種類が多くわかりにくいものだからこそ学習が大切。本当に判断が難しい。クレジットカード・信託商品、甘い商品には気をつけたい」「人生の転機(退職等)が健康だけでなくお金の面でも気をつけなければいけないと感じました」などと、感想をいただきました。

金融セミナー講師派遣ご希望の方はKC's事務局袋井までお問い合わせください。

行事のご案内

(1) 消費者庁主催「消費者団体訴訟制度フォーラム」～あなたの情報がみんなを守る。～

大阪会場 12月3日(土) 14:00～16:00 (開場13:30)
 難波市民学習センター
 第一部 演劇:大阪大学「劇団ちゃうちゃわん」
 (14:00～) 報告:消費者庁、KC's他
 第二部 パネルトーク
 (15:00～) ①消費者団体訴訟制度をどうみるか?
 ②適格消費者団体は消費者被害を救済できるか?
 ※KC's検討委員長の五條弁護士が参加します。

参加申込・お問合せは 消費者団体訴訟制度フォーラム事務局
 (TEL.03-5362-0117 HP: <http://shouhisha2011.jp>) まで



★ **難波市民学習センター**
 大阪市浪速区湊町1-4-1 OCATビル4階
JR 難波駅直結

(2) 近畿ブロック「地方消費者グループ・フォーラム」実行委員会、消費者庁主催
～2011年度地方消費者グループ・フォーラム・近畿ブロックの企画予定～

2012年2月7日(火) 13:00～16:30予定 大阪コロナホテル (JR新大阪駅東口から徒歩3分)
 企画概要 (変更になる可能性もあります)

13:00 開場 壁新聞交流会	13:40 開会 <全体報告> 消費者庁からの報告 自治体からの報告 消費者団体からの報告 休憩・移動 (壁新聞交流会)	15:00 分科会 (消費者行政、高齢者見守り、 消費者教育をテーマとする 3分科会を予定)
		16:15 全体会 (分科会報告)
		16:30 閉会

(3) 「ひょうご消費者セミナー2011」企画予定

2012年3月24日(土) 13:30～15:30 兵庫県農業共済会館・7階大会議室

特定非営利活動法人 消費者支援機構関西 (内閣総理大臣認定 適格消費者団体)

KC's NEWS

No.35
2011.11.22

発行所 KC's事務局 〒540-0033 大阪市中央区石町1-1-1
 天満橋千代田ビル2号館2階 TEL.06-6945-0729 FAX.06-6945-0730
 eメール: info@kc-s.or.jp

不動産賃貸会社と家賃債務保証会社に対して差止請求訴訟を提起

消費者に一方向的に不利な「追い出し」行為を可能とする契約条項の使用の差止を求めた消費者団体訴訟は全国初

家賃を滞納すれば、部屋にある借主の家財道具を処分できるなどとした契約条項は違法として、消費者支援機構関西(以下KC's)は11月8日、不動産賃貸会社「明来」(大阪市)、家賃債務保証会社「日本セーフティ」(大阪市)を相手取り、各条項の差止をを求める訴訟を大阪地方裁判所に起こしました。

(1) 不動産賃貸会社株式会社「明来」に対する契約条項差止請求について

株式会社「明来」(以下、「明来」)の賃貸借契約書には、「家賃を滞納した場合、借り主は家財道具を処分されても異議を申立てない」などとする特約条項があり、KC'sは削除を求めましたが、「明来」は違法性を認めていません。そこでKC'sは消費者契約法第9条及び第10条などに該当する契約条項の使用停止などを求め、消費者契約法の消費者団体訴訟制度に基づく差止請求訴訟を大阪地方裁判所に起こしました。

◎**提訴の理由について**

消費者より提供された情報から、「明来」は以前使っていた賃貸借契約書に、家賃滞納した場合、家主が「家賃未納時の催告手数料の支払いを求める」「借主の承諾を得ずに家財道具を処分できる」「防犯上、鍵を交換できる」などとした条項を設けており、新賃貸借契約書では削除されましたが、旧賃貸借契約書が使われる可能性があり、「追い出し」行為を不可能にするために条項の使用差止を求めています。「明来」の賃貸借契約書の契約条項及び特約条項に、家賃未納時の催告手数料や、鍵の交換・施錠、家財道具の撤去などを認める条項が含まれており、消費者契約法に照らして無効であると考えられるからです。

◎**具体的に差止の対象としている条項**

①破産・後見開始等を理由として家主が賃貸借契



提訴後の記者発表をする理事長、弁護士

約を借主に対して解除できる条項

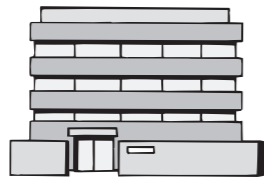
- ②借主が契約終了後の明渡しを完了しない場合は、契約終了日より明渡しを完了するまで1カ月当たり家賃の2カ月分に相当する額の賠償を家主が請求できる条項
 - ③家主が滞納家賃を督促する手数料として1回当たり3,150円を請求できる条項
 - ④短期間の家賃を滞納した借主に対して、賃貸借契約の解除を可能にするなどの条項
 - ⑤家賃を滞納した借主に対し、法的手続をとらずに、室内に立入り、家財道具を処分し、鍵の交換をできるようにし、これに対し借主が異議を申立てできないとする条項
 - ⑥自然損耗を超える汚損の有無にかかわらず、クリーニングアップ代として、賃借物件の補修費用を借主に負担させる条項
- これらの契約条項は、いずれも消費者契約法9条1号、同2号、10条により無効とされるべきです。

(2) 家賃債務保証会社「日本セーフティー」株式会社に対する契約事項差止請求について

賃貸住宅の借主が滞納した家賃を一時的に立替える家賃債務保証会社「日本セーフティー」株式会社（以下「日本セーフティー」）の家賃保証サービス契約書は、消費者に一方的に不利ないわゆる『追い出し』行為を可能にする違法な条項が含まれておりそれを無効として、当該条項の使用差止を求める消費者団体訴訟を大阪地方裁判所に起こしました。

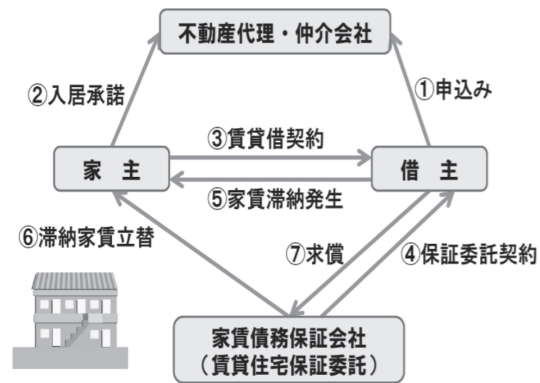
◎提訴の理由について

家賃債務保証会社「日本セーフティー」が2009年に使用していた家賃保証サービス契約書には、「同社や同社以外の連帯保証人が借主の承諾なしで賃貸借契約の解約や、部屋の明渡しに立会える」との条項があり、家財道具の処分についても事前に借主に承諾させています。



KC'sはこの条項が『追い出し』行為の手段になりかねず違法と考えています。

家賃保証サービス契約をめぐるのは、家賃滞納を理由に無断で部屋の鍵を取り換え強制的に退去を迫る「追い出し屋」の被害が社会問題化していますが、家賃債務保証会社に対して契約条項の使用差止を求める訴訟は初めてです。



貸主・借主・家賃債務保証会社との関係図

◎具体的に差止の対象としている主な条項

- ①借主から「日本セーフティー」以外の個人の連帯保証人に対して、賃貸借契約終了時の物件明渡し、室内確認の立会い、原状回復費用の価格決定の権限を与えたり、家財道具を連帯保証人の費用負担で搬出、保管又は処分することを借主に承諾させる内容の契約条項。
- ②借主が「日本セーフティー」との関係で連絡不通・所在不明となったとき等、「日本セーフティー」が家主に対して家賃保証する前に連帯保証人に対して家賃の支払いを要求できる契約条項。
- ③例えば、水漏れや雨漏りなどがあって修繕を求めたが修繕されないなど、借主が家主に対して家賃等の支払いを拒絶できる理由がある場合、家賃等の支払い期日の14日以上前にその理由を「日本セーフティー」に書面で通知しなければ、同社が代わりに支払った費用を借主（又は連帯保証人）に対して請求した場合に、家賃等の支払いを拒絶できた理由を同社に主張できないとする契約条項。

これらの契約条項は、いずれも消費者契約法10条により無効とされるべき条項です。

「明来」の賃貸借契約や「日本セーフティー」の家賃保証サービス契約は、借主が家賃を滞納した際、連帯保証人等に賃貸借契約を解除させたり、室内の家財道具を撤去させるなど、法的手続によらずに実力で明渡しを可能にするいわゆる『追い出し』条項を使用しています。こうした『追い出し』条項の差止を求める消費者団体訴訟は初めてです。

国会では、現在、追い出し屋規制法案『賃借人居住安定化法案』が継続審議とされていますが、一刻も早い成立が求められます。

「集団的消費者被害救済制度に関する意見書」を10/26消費者庁などに提出しました

◎「集団的消費者被害救済制度」は、消費者委員会の専門調査会で報告書がまとめられました。現在、その内容をもとに消費者庁で法案化の作業が進められています。同制度の問題

点として「対象の適応範囲が狭い」などがあります。そこで、消費者や消費者団体として、また同制度を担う適格消費者団体として「集団的消費者被害救済制度に関する意見書」を

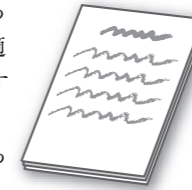
KC's理事長名で10月26日提出しました。
◎提出先 消費者庁、消費者委員会、衆議院・参議院の消費者問題特別委員会所属議員

* * * *

2011年10月26日

集団的消費者被害救済制度に関する意見書

現在、立法化作業が進められている集団的消費者被害救済制度に関し、適格消費者団体として次の内容を反映するよう求めるものです。



1. この制度の手続き進行主体となる適格消費者団体の認定要件の見直しは、制度の実効性を発揮させる観点、また、弁護団との連携等による業務遂行もできることから、最小限度とすべきです。
2. 被告適格については、被害救済の実効性を確保する観点から、名目的または実質的な事業運営主体である者等を含めるべきです。
3. 共通争点の確認の訴えの要件については、事業者が過度に紛争の個別性を強調して、濫用的にこれを争う事態が予想されます。適格消費者団体が不必要に提訴を躊躇することのないよう支配性（優越性）の要件を明確化すべきです。
4. 対象事案については、この制度の実効性を確保するために適用範囲を狭めるべきではありません。個人情報流出事案および有価証券報告書等の虚偽記載等に係る事案は、対象に含めるべきです。
5. 一段階目の解決が判決によらない場合の適格消費者団体、被害消費者、該当事業者の関与する事態について、

その役割や責任の範囲を規定し、制度の実効性を損なわないようにすべきです。一段階目の解決が和解等で行われる場合には、被害消費者への通知・公告をどうするのか、適格消費者団体の責任範囲はどうなるのか、該当事業者の責務をどの範囲にするのかなど解決の仕方によって考えられる事態にどう対応するのかを定めておく必要があります。

6. 二段階目の手続きへの加入を促すための通知・公告費用の負担は、相手方事業者が負担することとすべきです。
7. 二段階目の手続きへの加入を促すための通知・公告の際、相手方事業者が第三者に情報管理等を委託している場合であっても、できる限り多くの対象消費者を当該手続きに加入させ消費者被害の救済を実効あるものとするためには、第三者に対する情報提供命令を認めるべきです。
8. 二段階目の手続きの手数料は、この制度の手続き進行主体である適格消費者団体がこの制度を継続的に活用できる程度の額とすべきです。
9. この制度が活用され消費者被害の救済が継続的に行われるためには、手続き進行主体である適格消費者団体が制度の担い手として持続的に活動できることが必要です。そのために、制度における被害消費者への通知・公告する費用、訴訟費用、分配の費用などが適格消費者団体の実質的負担とならない仕組みとするべきです。
10. 適格消費者団体がこの制度を担うに当たっては、適格消費者団体の全くの自立運営では、その役割を十分に果たすことは容易ではありません。この制度を担う適格消費者団体に対して、相応の財政的、制度的支援措置を設けるよう求めます。

以上

消費者ネットしが主催(KC's共催)「消費者力アップ講座金融セミナー」が開催

11月5日(土)滋賀県弁護士会館で、消費者ネットしが主催(KC's共催)の「消費者力アップ講座金融セミナー『金融商品・クレジットカードの落とし穴』その儲け話は大丈夫??」が開催され、KC'sの金融活動グループが講師として招かれました。

KC's金融活動グループとしては、2月の「日生協関西地連」、9月の「ならコープ南エリア」で行った講座に続く3回目のもので、雨の降る中19名の方が足を運んでくださいました。共催ということでKC's安本常任理事が開会の挨拶を行いました。

講座は〇×クイズから始まりました。クレジットカード、外貨預金、投資信託とクイズは続きますが、参加者は相談員の方も参加されていたため知識レベルも高く、ほとんどが正解で



した。続いて実際に起こった消費者被害に基づいたグループワークを行いました。「クレジットカード」については「出会い系サ