

平成20年3月26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

株式会社レオパレス21  
代表取締役 北川 芳輝



### ご連絡

貴法人の平成20年2月1日付「申入書」に関し、平成20年3月4日付け「回答書」にて、弊社は契約書につきましては、平成19年12月21日をもって約款の改訂を行い、同日以降は改訂後の約款を用いてお客様との契約を締結しております旨、新約款の送付と共にお知らせ致しました。貴法人に於かれましては、新約款のご確認中と推察致しますが、貴法人の「申入書」に対する「回答書」が纏まりましたので、お送り致します。つきましては、前述平成20年3月4日付け「回答書」の文末にて申し上げましたとおり、貴法人より御提示頂きました、「前向きな話し合いの場」につきましても、貴法人の御担当者様と有益な協議の場を設けさせて頂きたく、併せてご連絡申し上げます。

以上

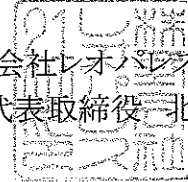
# 回 答 書

平成20年3月26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

株式会社レオパリス21  
代表取締役 北 川 芳 輝



貴法人による平成20年2月1日付「申入書」(以下、「申入書」といいます)に対し、以下のとおりご回答致します。

## 1 結論

弊社は、基本的には、新約款の全条項いずれも消費者契約法に何ら違反することなく適法であると考えております。

しかしながら、弊社提供のサービスをお客様により正確にご理解頂くために有益と考える改訂については、貴法人のご指摘を踏まえ、柔軟かつ早急に対応する予定です。

## 2 差止請求の対象が存在していないこと

貴法人は申入書を弊社に送付した後、平成20年2月29日付「ご連絡」と題する書面(以下、「連絡書面」といいます)を弊社に送付致しました。貴法人は、かかる連絡書面において、「本年2月1日付『申入書』をもって、消費者契約法第12条第3項に基づいて訴訟外の差止請求を実施しました」とご主張しております。

しかし、弊社から貴法人に対して送付致しました平成20年3月4日付回答書にも記載したとおり、貴法人が申入書において問題としております弊社約款(以下、「旧約款」といいます。)は既に平成19年12月21日をもって大幅な改訂を行っております。(以下、改訂後の約款を「新約款」といいます)。

従って、貴法人の称する差止請求の対象たる約款は現在存在致しません。

## 3 消費者契約法第12条第3項の要件を充足していないこと

また、貴法人の申入書の「申入れの趣旨」及び「申入れの理由」を仔細に検討いたしましても、貴法人が、旧約款に消費者契約法第8条から第10条までに規定する消費者契約法の条項が含まれていることを理由にその申入れを行っているのか、それともお客様の利益を考え弊社約款の改善を求めるものなのか判断しかねるところです。

差止請求権の行使については、その行使の結果が相手方に与える影響が重大であることから、各要件に該当する具体的な事実を摘示する必要があるとともに、その要件該当

性を判断する際にも慎重な態度が求められることは論を待たないところです。

また、消費者契約法第10条に該当する為には「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者を一方的に害する」ことを基礎付ける事実が必要となりますが、貴法人は同要件に該当する事実を何ら指摘していないばかりか、あえてこの要件を無視するような表現を用い、意図的にお客様を誤導しようとしているのではないかとの疑いを禁じえません。特に申入書第2・1、第2・2、第2・3、第2・4、第2・5、第2・8、第2・9、第2・11、第2・12、第2・13では、消費者契約法第8条から第10条のいずれの条文に該当するものとして申入れをしているのか不明であるのみならず、各申入れの理由に記載されている内容も「文面上は不明確である」、「極めて欺瞞的である」、「不当景品類及び不当表示防止法4条1項に規定される不当表示に該当する可能性もある」、「不当である」等の表現を用いて弊社約款の問題をご指摘されているにとどまり、具体的な事実に基づくご主張を読み取ることができません。

その他の申入れについても消費者契約法第10条に該当し、無効であるとの記載はなされているものの、その記載内容は結論が示されているだけで、無効と考える理由については極めて不十分な記載にとどまっております。従って、弊社としては、貴法人のご主張の趣旨を正確に把握できない状況にあります。

従いまして、貴法人がこのような記載をもって消費者契約法第12条第3項の定める請求権を実施したとご主張していることに困惑を禁じえません。

以上のおお、貴法人の上記行為は差止請求の対象となる約款が現在使用されていないにもかかわらずこれを行おうとする点で、消費者契約法第12条第3項の定める「消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあるとき」に該当しないばかりか、その内容においても新約款は、「第8条から第10条までに規定する消費者契約の条項」を含んでおりませんので、消費者契約法第12条第3項の定める各要件を充足していないことは明白であると弊社は考えております。

#### 4 結語

弊社は貴法人の一連の対応によって、少なからず風評被害を受けており、大変困惑しております。弊社としては、貴法人が十分な調査・検討をすることなく、一方的に訴訟外の差止請求を実施したと公表したことについて、弊社としては遺憾に考えております。弊社は、こうした貴法人の行為は消費者契約法第23条1項、2項に反するのではないかとの疑念すら抱いております。

しかしながら、弊社としては、今回の貴法人に対する回答について、お客様に弊社が提供するサービスをより正確にご理解頂ける機会であると真摯に捉え、貴法人のご主張に以下のとおり返答申し上げます。なお、以下の回答は、弊社において、旧約款に対する貴法人のご主張を新約款のものに出来る限り読み替えております。

#### <回答>

申入1:定員の契約上の意味が明確ではないので、これを明確にすることを求める。

回答1: 定員について定めております新約款第1条2項、第3項につきましては、消費者契約法に照らし、適法であると考えております。

入居後に生産され、定員を超過した場合につきましては、平成19年10月12日付「回答書」でも回答したとおり、仮に生産により定員を超えたとしても、それを理由として解除することはありません。

しかし、定員が2名の1Kの物件において、不特定多数の者が常時入れ替わり寝泊りをしているときなどは、第1条3項に違反し、かつ、相互の信頼関係が著しく破壊されているとして、第12条12号に基づいて解除する場合があります。

このように第1条2項において定員を定めている趣旨は、不特定多数の者が当該物件に出入りすることによって当該物件自体の住環境が害されることを防ぐとともに、当該物件の利用者を契約者及び同居人のみに限定することによって責任の所在を明らかにする点にあります。

しかも近年、申請外の事実上の居住者が一つの物件に入れ替わりで寝泊りをし、当該物件のみならず、周辺地域の住環境を乱しているケースがあることから致しますと、弊社としては、弊社物件の周辺地域の住環境の保持に尽力し、何らかの対策を講じる義務があると考えております。弊社物件の利用に関し、定員を定め、同居人申請書の提出を求めることによって、不特定多数の者が入れ替わり住むことを防ぎ、ひいては周辺地域の住環境を守ることができると考えております。

従って、第1条2項を定めている趣旨は上記の通り明確であり、定員を定める必要性も高いので、消費者契約法に照らしてみても適法であると考えております。

申入2:趣旨が明確でない「システム料金」の徴収は止めるべきである。

回答2: システム料金について定めております新約款第2条1項、第2項につきましては、そのいずれも消費者契約法に照らしても適法であると考えております。

システム料金は主として以下に掲げますメリットを含む弊社提供の賃貸システム全体のご利用の対価としてお客様にご負担頂いている代金となります。

「システム料金をご負担いただくことにより、享受できるメリット」としては次のようなものが考えられます。

- 1:お客様が仲介業者を通して弊社と賃貸借契約を結んだ場合でも、お客様が仲介手数料をお支払頂く必要がない点
- 2:お客様が弊社との賃貸借契約をご更新する際に、お客様に更新料等の料金をご負担頂くことなく従前と同様の条件で当該物件を継続的にご利用いただける点
- 3:家具家電付物件をご利用いただける点(一部物件を除く)
- 4:「LEO-NET」(インターネットの利用、及びCSチャンネルの視聴サービス等を提供しているものの総称)を月額基本料金等の代金をお客様が一切ご負担して頂く必要なく、ご利用いただける点(一部物件を除く)
- 5:お客様が、システム料金の負担を要する弊社物件についてご契約頂き、かつ、当該物件と同一都道府県内に所在する他の弊社物件への住替えをご検討されている場合に、別途住替えにかかる事務手数料(住替え料金)として金31,500円(税込)をご負担頂く以外に、新たにシステム料金をご負担いただくことなく、ご契約を結んでいただける点

以上のように、「システム料金」は一般的な「礼金」と異なり、明確な対価性を有する代金であると考えております。

なお、弊社提供の賃貸システムは、上記メリットを個々分断して、個別にご提供させて頂いているものではなく、あくまで上記メリットを包含する賃貸システム全体を1つのサービスとしてお客様にご提供させて頂いております。そのため賃貸システムご利用の対価としてお客様にご負担頂いておりますシステム料金は、上記メリット個々に対する代金を合算したのではなく、あくまで賃貸システム全体のサービスに対する代金として算出し、ご負担頂いております。従いまして、上記メリットの一部につき、その享受を予定されていないもしくは享受できない場合でも、システム料金を減額すべきことにはなりません。

また、システム料金の額は、弊社物件全体の稼働率、収益率、その他諸費用等を考え合わせまして、よりご利用頂きやすい額として全国一律に当該物件の賃料1か月分をご負担頂くこととしております。これに対して、仮に個々のメリットを分断し、それぞれの代金の合計額をご負担頂く事と致しますと、個別の代金を算出することが実際上困難であるという問題以上に、初期投資等に掛かる費用を平準化することができません。その結果、地域の物価水準、賃金相場に比しお客様により高額のご負担を強いる結果となるおそれが生じて参ります。弊社はこうした諸事情を勘案致しまして、個々のメリットを個別に提供するのではなく、個々のメリットを包含する賃貸システム全体を1つのサービスと捉え、全国一律の基準(賃料1か月分)を用いてその対価としてのシステム料金を頂いております。以上の観点からも、システム料金はあくまで賃貸システム全体の対価であると考えております。従いまして、上記メリットの一部につき、その享受を予定されていないもしくは享受できない場合でも、システム料金を減額すべきことにはなりません。

以上のように、弊社が全国一律の基準を用いてシステム料金を頂戴している関係で、弊社提供物件をお客様にご利用頂くに際し、全国一律の品質を備えた物件を提供しなければならないと考えております。しかしながら、家具家電導入化以前から入居されている物件や、家具家電の搬入を望まれないお客様がいらっしゃる等の理由で家具を備え付けられない物件や、物件がブロードバンド施設のインフラとなる光ファイバー回線の未対応地域にある等の理由で「LEO-NET」ご利用の為の設備を付設できない物件等があります。今後は弊社提供物件全てにおいて一律のサービスを提供できるように努力を続けていく所存であります。なお、現状において一部のメリットを享受することができない物件についても、上記ご回答致しましたシステム料金の性質上、減額の対象とはなりませんが、賃料額に反映する等して個別物件ごとにお客様にご利用頂き易い価格設定となるよう工夫しております。

以上ご回答致しましたとおり、システム料金は主として上記5つのメリットを享受できる賃貸システム全体の対価としてお客様にご負担いただいている代金であり、その対価性は明確であると考えております。

しかしながら、貴法人のご指摘通り、システム料金の趣旨や対価性をお客様に十分にご理解頂くためには、現在の取扱に加えて、口頭及び書面での説明を付加することはより望ましいものと考えております。具体的には、パンフレット上での説明を含め、契約前及び契約時における口頭での説明に際し、お客様がシステ

ム料金をご負担頂くことによって得られる主なメリットをご説明させて頂くとともに、約款上もシステム料金の趣旨や対価性がより明確になる表現方法を用いたものとする改訂を行うべく、現在検討しております。

なお、貴法人が申入れの理由の中でご主張されております、システム料金の実質は入居契約の際の「敷金」と同じものに解される、との点については、敷金は「賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのあるべき一切の債権を担保し、賃貸借終了後、家屋明渡がなされた時において、それまでに生じた右の一切の被担保債権を控除しなお残額があることを条件として、その残額につき敷金返還請求権が発生するものと解すべきであ」(最高裁昭和48年2月2日判決)と解されており、他方システム料金は新約款第2条2項に「返金しないもの」と明確に定めております。従って、システム料金と敷金とは明確に異なる性質を有するものであります。

申入3: 旧約款第3条1項(利用料金の変更)では増額請求ができることのみ記載されているが、賃借人からの減額請求についても記載すべきである。

回答3: 新約款第3条1項(利用料金の見直し)は賃借人からの減額請求を何ら禁じるものではありません。

従って、同項は借地借家法に照らし適法であると考えます。

しかし、貴法人のご指摘を踏まえ、賃借人であるお客様からより正確なご理解を頂くためには、減額請求についても言及すべきと考えております。

従いまして、「利用料金を改定できる」という表記に改訂致します。

申入4: 旧約款第4条第1項(利用料金の支払いの義務)の「本契約締結日から発生する」を、「本契約締結日以降、利用契約期間が開始し、利用可能な状態で部屋を提供したときから発生する」と改定すべきである。

回答4: 貴法人のご指摘を踏まえ、新約款第4条第1項の定めについては「本契約締結日以降、利用契約期間が開始し、利用可能な状態で部屋を提供したときから発生する」と改訂致します。

申入5: 旧約款第7条第4項(賃借人の善管注意義務)について、その内容が明確に判るように文言を改めるべきである。

回答5: 旧約款第7条第4項につきましては、貴法人のご指摘のとおり、文言が不明確であり、お客様の誤解を招きかねない記載となっておりますので、既に削除しております。

申入6: 旧約款第8条第2項の、所有権放棄みなし条項の効力発生時期が、契約終了時ではなく、退室及び明け渡し時であることを明確にすべきである。

回答6: 旧約款第8条第2項につきましては、基本的には適法であると考えておりますが、実際の運用に合わせ新約款第8条第3項におきまして「前項の退室明け渡し後」と既に改訂しております。

申入7:「基本清掃代」「室内家具・備品の清掃料」の徴収は止めるべきである。

回答7: 貴法人は、当申入れの理由に大阪高裁平成16年12月17日の判例を引用されておりますが、ご存知の通り、最高裁第二小法廷平成17年12月16日判決が通常損耗補修特約の有効性につき、「通常損耗の範囲が賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されており、「その旨の特約(以下「通常損耗補修特約」という。)が明確に合意されていることが必要である。」と判示しております。

上記最高裁判決に従いますと、通常損耗補修特約は、上記最高裁が示した各要件を充足する限り有効かつ適法となります。

弊社は新約款において、「基本清掃費用」として「基本清掃料」を当該物件の間取りに対応した一律の額を定め、お客様にご負担いただいております(新約款第10条第1項)。また、当該物件が室内家具・家電備品が備え付けられている場合には、室内家具・家電備品の清掃料3,150円(税込)を上記基本清掃料に加算するものとしております(新約款第10条第2項)。このように、新約款第10条1項及び2項で定める料金(以下「基本清掃料等」という)は退室後の当該物件の清掃に要する費用をお客様にご負担頂く特約であり、「基本」と記載されていることから明らかなように、お客様が退去するに伴い当該物件の清掃について、最低限必要となる清掃事項に要する費用をお客様にご負担頂く特約となっております。最高裁が上記判決で示しました「通常損耗補修特約」と同一の文言を用いてはおりませんが、最高裁判決は「通常損耗」を「借借人が社会通念上通常の使用をした場合に生じる賃借物件の劣化又は価値の減少」を意味するものとして捉えており、これに対する補修費用を借借人に負担させる特約を「通常損耗補修特約」と定義しておりますところから致しますと、弊社の「基本清掃料」が指し示す内容と同様のものとなっております。

また、基本清掃料は当該物件の間取り及び家具備品の有無に応じて一律の料金として定められており、お客様の故意・過失等お客様の責めに帰すべき事由により本物件に与えた損傷の補修費用を除いて、退出時の清掃にかかる費用として基本清掃料等以外、一切頂戴しておりません。これに対し、基本清掃料の算定の基準として、お客様の退出後、現に清掃に要した費用をお客様のご負担とする定めを置くことも可能ではありますが、こうした定めと致しますと契約時にお客様は清掃にかかる費用が計算できず、契約時及び利用予定期間を通じてかかる費用の計算が困難となります。借借人であるお客様にとって、費用計算は重要な関心事であることからすれば、全体の費用の計算を困難とする定めよりも、予め一律の額を示した定めを置く方が、お客様の利益に資するものと考えます。また、弊社は間取り及び家具備品の有無を基準にして一律の額とし、それを一括して処理することで費用を低額に抑えております。

このように弊社は、退出時に基本清掃料等をお客様にご負担頂くことにより、初期費用の総額をより低額に抑え、かつ基本清掃料等の額を一律とすることでお客様に利用期間に応じた総額費用の計算を容易にすると共に、実費での請求よりも低額に抑えております。従いまして、弊社は、契約時に一律の代金を提示し、退出時にその代金額をお客様にご負担頂く定めを置く方がお客様の利益に合致すると考えております。

従って、新約款第10条1項、2項は消費者契約法10条に該当する条項ではなく、適法であると考えております。

しかしながら、弊社と致しましては判例に甘んずることなく、貴法人の申入れを謙虚に受け止め、よりお客様の理解を得られるよう、事前説明、内容説明について新約款の改訂も含め、善処して参ります。

なお、貴法人は上記の点について敢えて最高裁判例を引用せず、結論の異なるその下級審判例のみを引用するなどしておりますが、これも貴法人の誠実性を疑わしめ、お客様を誤導しかねない行為として極めて遺憾であります。

申入8:旧約款第12条1項・6項・10項(甲の利用解除事由)は、削除又は改訂すべきである。

回答8: まず、旧約款第12条第1項の「利用料を滞納(一ヶ月以上)した場合」につきましては、既に新約款第12条第1号のとおり「利用料金を滞納し、相互の信頼関係が著しく破壊された場合」と既に改訂しております。実際上も、これまで一ヶ月の利用料金滞納で契約を解除した例はありません。

また、新約款同条6号の「乙が無断で退去し、同居人のみが部屋を占有している場合」及び、新約款同条10号の「乙が無断で1ヶ月以上不在となり、その間、乙又はその同居人から甲に対して連絡が無い場合」につきましては、貴法人の申入れ理由にも記載されているとおり、「信頼関係の破壊」を前提に、その具体的内容を明確にした規定となっております。従って、弊社としましては、新約款同条6号及び第10号に該当する事実が発生し、相互の信頼関係が著しく破壊されたといえる場合のみ解除事由に該当すると考え、実際の運用もそのようにしております。

以上のとおり、新約款第12条各号はそのいずれも適法であると考えておりますが、貴法人ご指摘のとおり、信頼関係法理の適用があることを明確にするため、同条柱書に信頼関係法理の適用がある旨の文言を組み入れる改訂を致します。

申入9:専属的合意管轄条項は、改めるべきである。

回答9: 新約款第17条は「甲の各支店、営業所の所在地を管轄する最寄りの簡易裁判所及び地方裁判所を合意管轄とするものとする」と定めております。

弊社は全都道府県に支店及び営業所を設けており、かつ、その「最寄りの簡易裁判所及び地方裁判所」を管轄裁判所としていることからすれば、当該紛争となった賃借物件を管理する支店及び営業所の最寄りの簡易裁判所及び地方裁判所に専属的合意管轄が発生することになります。このように同条は、専属的合意管轄を当該紛争の発生地を考慮して定められております。

従って、借借人に一方的な不利益を課するものではなく、消費者契約法第10条に該当せず、有効かつ適法であると考えております。

申入10:旧約款第20条第2項3号、第3項3号、第4項2号の違約金としての5250円の徴収規定を改めるべきである。

回答10: 貴法人ご指摘のいずれの条文も基本的には適法と考えておりますが、実際、上記ご指摘の条文を利用してお客様に違約金を徴収した例もありませんので、ご指摘の部分については新約款では既に削除しております。



申入11:抗菌施工に関して任意であることを明記すべきである。また、抗菌施工の中身を明確にすべきである。

回答11: 旧約款第24条1項の規定は、新約款第22条1項において「乙は、本物件の入居に先立って、乙の希望により、本物件の抗菌施工を甲に依頼することができるものとする。」と既に改訂しております。

また、抗菌施工の中身については、あくまで抗菌施工はご希望するお客様に対してのみ行うものであるため、約款に抗菌施工の施工方法や使用溶剤等を規定する必要はないと考えております。

なお、弊社は、抗菌施工の具体的な中身についてお客様からお問い合わせを頂いた場合には、従前より口頭でのご説明を行ってきており、今後も、従業員の指導等を徹底して参りたいと考えております。

申入12:内訳の不明な環境維持費の徴収は止めるべきである。仮に徴収するのであれば、事前に内訳を明示し、実費を徴収するとの規定にすべきである。

回答12: 環境維持費は、パンフレット上でもご説明しておりますように、地域清掃・下水掃除に関わる費用や、自治会・町内会費等の費用に充てられるものであり、お客様に月々520円(税込)をご負担頂く費用です。

従って、環境維持費の趣旨及び対価性は明確であり、消費者契約法第8条から第10条に該当する条項とはいえ、適法であると考えております。

また、貴法人は、実費での徴収をご主張しておりますが、仮に実費での請求となった場合、例えば町内会費を例としても、多くの町内会では、年間または半年単位での請求が多く、短期での契約も存在する当社の管理物件の各世帯に対し、全国の該当町内会から実費として月毎世帯毎の請求書の発行を行うことは、町内会の協力が得られないこともあり、実際上困難であると思われま。しかも、町内会費と地域清掃・下水掃除にかかる費用を実費での請求と致しますと、少なくとも月額520円よりも高額となってしまいます。

従って、弊社としては、実費でのご請求をするのではなく、全国一律の額をお客様にご負担頂く運用としております。

そもそも、環境維持費を契約書に明示し、共益費とは別にお客様にご負担頂きました趣旨は、お客様に当該物件の住環境の維持に関心をもって頂くとともに、周辺地域の住環境の維持にも関心をもち、当該地域の一住民としての責任を認識して頂く点にあります。弊社提供物件の多くがワンルームタイプのマンションであることから、ワンルームマンションの住人と周辺地域の住人がゴミ等の環境問題についてトラブルを抱えている事例が少なからず存在致します。弊社としては、弊社提供物件の周辺地域の環境問題についてもこれに対処すべき義務があると考えております。従いまして、弊社としては、お客様に当該物件及び周辺地域の環境の維持に当てられる費用としての「環境維持費」をご負担頂くことに致しました。

以上のとおり、環境維持費はその趣旨及び対価性が明確であり、上記の理由により一律の額をご負担頂くことに十分合理的な理由があると考えますので、新約款第23条は適法であると考えております。

しかしながら、貴法人の申入れを謙虚に受け止め、よりお客様の理解を得られるよう、事前説明、内容説明について新約款の改訂も含めまして、対処して参ります。

申入13:旧約款第27条1項について、連帯保証人の責任の継続が「原則」にすぎないことを明示すべきである。4項について、貴社が連帯保証人として適当か否かを判断する際の考慮要素を明示すべきである。また、貴社による連帯保証人の変更請求に応じないという事情が、契約の解除事由とならないことを明確にすべきである。

回答13: 貴法人ご指摘の各条項については基本的には消費者契約法に照らしても適法であると考えております。

しかし、新約款第24条2項につきましては、お客様からのより正確なご理解を頂戴するために、貴法人のお申し入れ通り、「原則」を加筆致します。

また、新約款第24条4項において、「乙は、連帯保証人が死亡、破産等資力を喪失したとき、または連帯保証人として適当でないとき甲が認めるときは、乙は甲の請求に従い、直ちに甲が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならない。」と定め、ご指摘の「考慮要素」について、一定の基準を明記しております。

しかも、仮に新約款24条4項に違反した場合であってもその違反を理由に契約を解除するためには、当然「信頼関係破壊の法理」が適用されますので、信頼関係が破壊されない限り、解除することはありません。

従いまして、お客様が連帯保証人の変更請求に応じないという事情が、契約の解除事由とならないことを明記する必要はないと考えます。

申入14:第28条(乙から連帯保証人への委任について)は削除すべきである。

回答14: 旧約款第28条は自力救済を企図したのではなく、基本的には適法であると考えております。

しかしながら、従前から同条を用いた例が一切なく、今後も同条を定めておく必要性がありませんので、今後予定されている改訂において削除致します。

申入15:違約金額を、貴社に発生する平均的損害に応じた金額に改めるべきである。

回答15: 契約開始後6か月以内に契約期間中の中途解約をなされた場合は、弊社の逸失利益を補填する趣旨で、お客様にご負担頂く旨の定めを新約款第27条に定めております。システム料金をお客様にご負担頂いております趣旨は上記回答2のとおりですが、既に同回答で述べましたとおり、システム料金は弊社がお客様に提供している賃貸システム全体のサービスの対価としてお客様にご負担頂いております代金となっております。従いまして、弊社提供物件の周辺地域の家賃相場、周辺地域の物価水準及び空室リスクと初期投資費用との損益分配等を総合的に考慮致しまして一部の物件についてシステム料金をお客様から頂戴していない物件があります。こうした物件が中途解約された場合には、システム料金をご負担頂いている物件よりも、新賃借人を見つけるまでの家賃収入を得られない期間が長期間生じ(空室損料)、また賃貸人たる弊

社が新賃借人獲得のため諸経費の負担を余儀なくされることから、同条第2項において、第1項と異なり2か月分の家賃相当額を違約金として定めております。

また、システム料金をご負担頂いた場合、中途解約によっても、システム料金は返金されないため(新約款第2条2項前段)、システム料金自体が違約金の実質を有することとなります。従って、システム料金をご負担頂いていた場合には、実質上、システム料金(家賃1か月分)及び家賃1か月分の合計2か月分の家賃相当額を違約金としてご負担頂くことになっております。新約款第27条2項は、これとの均衡を考慮し、システム料金をご負担頂いていないお客様には2か月分の家賃相当額の違約金をご負担頂いております。従いまして、同条1項による場合と、同条2項による場合とで、実質上違約金の負担がほぼ同額となり、同条2項の場合に、お客様の負担が増加する訳ではありません。

以上のことから致しますと、新約款第27条第1項、第2項はお客様のご都合により契約開始後6か月以内に中途解約した場合の平均的損害額を違約金として定めており、かつ同条1項と2項との間での均衡も図られているためいずれも適法であると考えております。

また、1か月前の解約の申入れをせずに、即時の解約をご希望のお客様には、新約款第14条2項において上記違約金に加えて家賃1か月分の違約金をご負担いただいております。このように1か月前の予告をすることなくお客様が中途解約をされた場合に更に家賃1か月分の違約金を頂くのは、弊社が新賃借人を見つけるまでの期間が1か月前の予告を頂いたときよりも長期になるため、その間の空室損料として別途家賃1か月分の違約金を頂いております。

従って、新約款第14条2項及び同27条1項、2項が定める違約金は平均的損害額を違約金として定めていると考えております。

以上のとおり、新約款14条2項及び同27条1項、2項は、そのいずれの適用場面においても違約金の額が平均的損害となっており、適法と考えます。

申入16: 駐車場やトランクルームの契約を、賃貸借契約とは別個に解約できる条項に改めるべきである。

回答16: 新約款において、部屋、駐車場、トランクルームが別個に契約できるよう既に改訂しております。

以上