

2007年10月2日

株式会社レオパレス21 御中

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 (KC's)

理事長 榎 彰 徳

【連絡先 (事務局)】担当：西島

〒540-6591 大阪府中央区大手前1-7-31

OMMビル1階大阪府消費生活センター内

TEL. 06-6945-0729 FAX. 06-6945-0730

E-mail: info@kc-s.or.jp

HP : [http:// www.kc-s.or.jp](http://www.kc-s.or.jp)

お問い合わせ

当団体は、消費者団体訴訟制度の制度化を受けて、不当な勧誘行為や不当条項の使用の中止を申し入れたり、団体訴権を行使していくことを重要な活動内容として、関西地域の7府県の消費者団体や消費者問題に取り組む個人によって構成され、平成17年12月3日に結成された消費者団体であり、2007年8月23日には、内閣総理大臣より消費者契約法13条に基づく適格消費者団体として認定されました。(組織概要についてはホームページをご参照下さい)。

さて、当団体では、その活動の一つとして、民間における賃貸住宅契約に関して契約書内容等の調査を実施しているところです。貴社の契約書について検討したところ、契約内容の解釈について別紙のような疑義を生じる事項が確認できました。

そこで、別紙質問事項について、貴社のご意見及び解釈をお伺いしたく、本書を送付する次第です。つきましては、貴社のご回答を、来る平成19年10月16日までに当団体事務局まで書面にてご送付頂きますようお願いいたします。また、最新の契約書一式と利用規則集をご提供いただきますようお願いいたします。

なお、貴社よりご回答なき場合は貴社の契約書に関し、現時点における当団体の認識に基づいて、問題点等を申入れさせていただき予定で。

その場合は、申入れの内容及びそれに対する貴社からのご回答等申入れ以降の全ての経緯とその内容を当団体ホームページ等で公表いたします。

なお、一度当団体の担当者との面会の上協議を行いたいというお考えの場合は、その旨上記の回答期限までにご連絡願います。貴社の誠実、真摯な対応を期待いたします。

当団体は、当該お問い合わせについてはお問い合わせを行っている事実も含めて非公開にて行っておりますが、当該お問い合わせを機に貴社が私どもとご協議いただき、その結果、契約書の改定等、一定の解決に至った場合には、その協議の結果を当団体ホームページ等で公表させていただきます。

敬具

記（質問事項）

貴社作成の約款である「貸室の賃貸借契約書（賃貸システム）」の「第1章 部屋利用規則」の各条項の解釈等について以下の通り質問いたしますので、ご回答ください。

第1条

定員を定め、定員以上の利用を制限していますが、子どもを出産して定員が増えたときには、解約理由となり、賃借人は出ていくことになるのでしょうか？

第2条

「システム料金」は具体的には何の対価でしょうか？

これを返還しないとしていますが、その根拠はどこにあるのでしょうか？

新たに契約するときにも支払う根拠はどこにあるのでしょうか？

第3条

1項では増額請求ができることのみ記載されていますが、減額請求は排除され、許さないということでしょうか？

第4条

契約締結日と施設利用開始日が異なっている場合には、利用料金の起算日はいつからとなるのでしょうか？

第6条

火災保険と「ライフサポートサービス」の内容はどのようなものでしょうか？

賃借人にどのようなメリットがあるのでしょうか。そのメリットは賃借人の契約自由の原則を排除して強制加入を求めるほど大きなものなのでしょうか？

負担金額はどの段階で開示され、いくらとなるのでしょうか？

第7条

1項の結露・カビ等は設備・構造の発生原因として、設備・構造の問題をどのように考えているのでしょうか？

4項の「乙の帰属」はどのような意味でしょうか？例えば、豪雨で浸水して、部屋の利用ができなくなったとき、部屋の修復の負担や、利用料金の支払い義務はどのようになるのでしょうか？

同じく4項の「全ての事由」とはどのような意味でしょうか？

第8条

2項の「本契約終了後」が不明確です。解除通知を出して到達した場合には契約終了となるのでしょうか？また、12条の無催告解除がなされた場合、いつの時点をもって本項が適用されることになると解釈すればよいのでしょうか？

「残置した場合」とは、具体的にはどのような場合を指すのでしょうか？

第9条

「乙は、室内を原状回復の上、甲に本物件を明け渡すものとする」とありますが、「原状回復」の意味・内容（通常の使用によって生じる損耗・汚損の修補を含む趣旨か否か等）を教えてください。

第10条

- ①基本清掃代とは何でしょうか。何に対する対価でしょうか。具体的にお答え下さい。
- ②基本清掃代には、通常の使用によって生じる損耗・汚損部分に対する清掃を含むのでしょうか。
- ③賃貸期間が1週間でも10年でも同じ額の基本清掃代を支払わなければならないのでしょうか。
- ④賃貸借契約後1日も部屋を使用していない場合でも、基本清掃代は支払わなければならないのでしょうか。

第17条

「団体交渉及び弁護士以外の代理人による交渉を行わないものとする」とありますが、団体交渉とは、何人以上のものを言うのですか。

なぜ団体交渉はダメなのですか。契約者が学生の場合、父親や母親が代理人として交渉のケースはありますがこれは団体交渉でしょうか。司法書士ではダメなのでしょうか。

第18条

合意管轄裁判所

「その住所の如何にかかわらず、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、地方裁判所を管轄裁判所にする。」は、専属的合意管轄か付加的合意管轄のどちらでしょうか。

第20条

2項3号 ゴミ違約金5,250円

3項 騒音違約金5,250円

4項 駐車・駐輪5,250円

以上の支払金の収納先と金額の根拠を教えてください。

第24条

抗菌施工について、契約者が不要と考える場合はしなくても良いのでしょうか。

具体的にどんな施工内容・方法になるのか調べられる方法を教えてください。たとえば、株式会社メンテ21のパンフレット等を提供して下さい。

第25条

「環境維持費」とは何に充てる費用でしょうか。

ホームページでは、地域清掃・下水清掃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と記載されていますが、具体的には何にいくら充てられるのでしょうか。

レオパレス入居者は町内会や自治会に加入していることになるのでしょうか。

第27条

1項で連帯保証人の責任は、賃貸借契約が存続する限り継続することが定められていますが、更新時に連帯保証人から解約することはできないのでしょうか。

判例上、連帯保証人が予想外の不利益を負うことになった場合などには、連帯保証人が特別解約権を行使することや、連帯保証人の責任を免除するが認められていますが、1項は、連帯保証人が予想外の不利益を負う場合にも、特別解約権の行使や、責任の免除を認めないということでしょうか。

4項で、連帯保証人として適当でないと甲が認めたときには、乙は甲の承諾するものに連帯保証人を変更しなければならないと定められていますが、「適当でない」場合とは具体的にどのような場合でしょうか。

賃借人が変更に応じなかった場合、解約理由となるのでしょうか。

第29条

住み替え料金とは何でしょうか。

住み替え制度を利用できるのは、なぜ各都道府県内の場合に限られるのでしょうか。

4項で、当初の契約でシステム料金を支払っていない場合、住み替え制度を利用しても、システム料金を支払わなければならないと定められていますが、システム料金と住み替え料金の関係はどのような関係なのでしょうか。

第30条

システム料金を支払っていない場合、解約の違約金が2ヶ月分に上がるのはなぜでしょうか。

第32条

3項で、甲の承諾無くして、駐車場およびトランクルームの契約を居住部分の賃貸借契約と別個に解除できないと定められていますが、例えば車やトランクルームに保管していた物品を処分して駐車場・トランクルームが不要となったときも、駐車場・トランクルームの契約のみ解除することはできないのでしょうか。できないとすればその根拠はどこにあると考えていますか。

以上