

2009年1月7日

株式会社 ミニミニ京都 御中

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 大阪市中央区大手前 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)

申 入 書

当団体は、消費者団体訴訟制度の制度化を迎えて、不当な勧誘行為や不当条項の使用の中止を申入れ、また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、消費者問題に取り組む個人等によって構成され、2005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）。

消費者支援機構関西（以下、当団体）において、貴社が各フランチャイズ加盟店に推奨している「賃貸住宅契約書」を検討したところ、疑義を生じる事項を確認し、当団体は、2008年6月30日付で、貴社に対し、貴社の賃貸借契約書について、質問事項を含む「お問い合わせ」をしました。その後、貴社からの申し出による協議（同年7月18日）を経て、同年10月10日に「賃貸住宅契約書」改訂案を受領しました。

改訂案の契約書では、当団体が問題としていた条項の相当部分について、問題点を改善する改訂が行われましたが、なお消費者契約法その他の法律に反し不当と思われる点があると判断しました。

よって、当団体は、貴社に対し下記のとおり、当該条項を変更・削除するなど対応いただくよう申し入れます。つきましては、本申入れに対する貴社のご回答を、来る2009年1月21日までに、書面にて当団体事務局まで送付頂きますようお願いいたします。貴社の誠実、真摯な対応を期待します。

なお、既に貴社にご連絡いたしておりますとおり、本申入れは公開の方式で行

わせていただきます。したがって、別紙（KC'sの「お問い合わせ」「申入れ」事業における活動方針について）の通り、事前のお問い合わせの内容及び経緯を含め、本申入れの内容、及びそれに対する貴社のご回答の有無とその内容等、本申入れ以降のすべての経緯・内容を当団体ホームページ等で公表いたしますので、その旨ご承知おきください。

記

第1 改訂案 第6条

第6条（保証金）

- 4 賃貸人は、本契約が終了し本物件明け渡し完了、並びに賃借人の負担すべき債務の完済を確認後すみやかに保証金（償却分を除く）を賃借人に返還しなければならない。但し、賃貸人は本物件の明け渡し時に、賃料等の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる賃借人の債務が存在する場合には、当該等債務の額を保証金から解約引き額を差し引いた残額より控除できる
- 7 頭書（3）（賃料等その他）に「償却」及び「解約引き」の条件記載がある時は、保証金よりその割合に乗じた額、又は記載された額は賃借人に返還されない。

1 申入の趣旨

4項の変更及び7項の削除を求めます。

2 申入の理由

本条項は、賃貸借契約終了時の保証引き等を認める旨の定めであると受け取れますが、敷引特約が消費者契約法第10条に違反し無効であるとする裁判例も出されていることからすれば、貴社の本条項も同法同条に違反し無効となる可能性があります。

第2 改訂案 第14条

第14条（駐車場）

- 1 賃貸人が駐車場を賃貸したとき、駐車場内の賃借人の車両の管理及び第三者の無断駐車は賃借人の責任においてこれを行う。

1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

2 申入の理由

賃貸人には借借人に対して目的物を使用収益させる義務があり（民法601条）、同義務は、賃貸借契約における賃貸人の本質的な義務であるところ、本条項は賃貸人の同義務を一方的に免除するものであります。

貴社の本条項は、消費者である借借人の権利を制限するものとして、消費者契約法第10条によって無効となる可能性があります。

第3 改訂案 第20条

第20条（管轄裁判所に関する合意）

賃貸人、借借人及び連帯保証人の間に紛争が生じた場合は、本件賃貸借契約物件の所在地を管轄する裁判所を以って管轄裁判所とすることに合意する。

1 申入の趣旨

本条項の削除又は付加的な合意管轄である旨の明示を求めます。

2 申入の理由

本条項は裁判管轄を定めていますが、これが専属的合意管轄の定めであるとすれば、本来管轄のない物件所在地を管轄とすることで、物件の賃貸人や仲介業者・管理業者にとって利益となる一方、退去して遠方に引っ越した借借人にとって提訴・応訴の権利を制限し、信義則に反して一方的に害することになり、消費者契約法10条の趣旨に反すると思われます。裁判例としても、このような場合、付加的な管轄の合意であると解釈するものもあります。

したがって、本件裁判管轄の意味について、まず専属的合意管轄であるのか付加的合意管轄であるのかの区別を明確にすべきであり、もし専属的合意管轄であるとするならば本条項の削除を求めます。

以上