

2015年4月28日

独立行政法人都市再生機構  
理事長 上西 郁夫 様

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  
【連絡先（事務局）】担当：山崎  
〒540-0033 大阪市中央区石町  
1丁目1番1号天満橋千代田ビル  
TEL06-6945-0729/FAX06-6945-0730  
メールアドレス info@kc-s.or.jp  
ホームページ [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、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第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、当団体に貴機構の遅延損害金に関する情報が寄せられ、当団体にて貴機構の家賃の延滞時の遅延損害金について、契約書、家賃等請求書等の内容について検討したところ、消費者契約法に照らして疑義が生じると思われる事項が確認されました。

つきましては、下記のとおり質問がございますので、2015年5月29日までに文書でご回答いただきますようお願い申し上げます。

貴機構よりご回答なき場合、あるいは「お問い合わせ」にご対応いただいたものの、当団体が相当と判断する解決に至らない場合、その時点における当団体の認識に基づいて、貴機構に対し公開にて「申入れ」させていただく予定です。「申入れ」には、当団体が適格消費者団体として消費者契約法第12条に基づいて行う裁判外の差止請求を含む場合があります。公開での「申入れ」以降につきましては、当団体からの「申入れ」の内容及びそれに対する貴機構からのご回答等、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。また、「申入れ」時点で当団体の「お問い合わせ」の内容及び経過も当団体ホームページ等で公表いたします。

なお、このたびの「お問い合わせ」を機に、一度当団体の担当者と面会の上協議

を行いたいとお考えの場合は、その旨上記の回答期限までにご連絡願います。貴機構の誠実、真摯な対応を期待します。

当団体は、本「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、本「お問い合わせ」を機に貴機構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、解決に至った時点で、本「お問い合わせ」の内容及び経過・解決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。

※詳しくは別添の「KC'sの『お問い合わせ』『申入れ』『差止請求訴訟』における活動方針・情報公開ルールについて」をお読みいただくとともに、ご不明な点はお問い合わせ下さい。

### 記（質問事項）

当団体に情報提供された貴機構の「家賃等請求書」では、賃借人から、1か月分の家賃額に満たない家賃の支払いを受けた場合（以下「一部家賃受領」といいます）、これを弁済として扱わないで、その後の遅延損害金の計算において、一部支払われた家賃を控除しない1か月分の家賃全額に対して、遅延損害金の計算をしておられます。しかし、一部支払われた金額は、貴機構において運用可能となっている金銭であり、賃借人が現実に未払いの賃料額に基づいて遅延損害金を計算した場合と比して、貴機構の取扱いによって計算した場合に発生する遅延損害金は極めて高利なものになります。消費者契約法では、金銭債務の履行遅滞における損害賠償額の予定や違約金の割合を年率14.6%に限定しています（消費者契約法9条2号）が、遅延損害金を現実に未払いの賃料額に基づいて計算する場合と貴機構の取扱いによって計算した場合は、具体的には以下のような差異が生じることになります。

例) 4月25日支払期限の月15万円の賃料を1日遅れて支払い、翌月は期限までに15万円を支払った場合に翌々月支払期限（6月25日）までに発生する遅延損害金

#### ① 現実に未払いの賃料額に基づいて計算する場合

	支払金額	支払金額の取扱			未払賃料
		遅延損害金	賃料充当額	預り金	
4月25日時点	¥0				¥150,000
4月26日時点	¥150,000	¥59	¥149,941	¥0	¥59
5月25日時点	¥150,000	¥0	¥150,000	¥0	¥59
6月25日時点	¥150,059	¥0	¥150,059	¥0	¥0

4月26日時点の遅延損害金 59円 (15万×0.1456÷365×1=59.83)  
→賃料充当額149,941円、未払賃料59円

5月25日時点の遅延損害金 0円(59円×0.1456÷365×29=0.68)

→賃料充当額150,000円、未払賃料59円

6月25日時点の遅延損害金 0円(59円×0.1456÷365×31=0.72)

②貴機構の取扱いに基づいて計算する場合

	支払金額	支払金額の取扱			未払賃料
		遅延損害金	賃料充当額	預り金	
4月25日時点	¥0				¥150,000
4月26日時点	¥150,000	¥59	¥0	¥149,941	¥150,000
5月25日時点	¥150,000	¥1,735	¥150,000	¥148,206	¥150,000
6月25日時点	¥153,648	¥1,854	¥300,000	¥0	¥0

4月26日時点の遅延損害金 59円(15万×0.1456÷365×1)

→賃料充当額0円(預り金149,941円)、未払賃料15万円

5月25日時点の遅延損害金 1,735円(15万×0.1456÷365×29)

→賃料充当額15万円(預り金148,206円)、未払賃料15万円

6月25日時点の遅延損害金 1,854円(15万×0.1456÷365×31)

上記の例のとおり、支払い額は同様であるに関わらず、①の計算方法で発生する遅延損害金が合計59円であるのに対し、②の計算方法では合計で3,648円もの遅延損害が発生することになります。実際の未払い額からすれば、これは実に年率約370%にのぼる損害金となっており、消費者契約法所定の割合をはるかに超過しています。

家賃を滞納する賃借人は、生活に困窮している方が多く、数千円の遅延損害金でも生活が大きく圧迫されます。当団体としては、貴機構のこのような取り扱いは、社会通念上許容できないものと考えており、以下の質問事項に回答をお願いします。

- 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、どの様な根拠のもとに、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。ご見解をお聞かせください。
- 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。ご見解をお聞かせください。
- 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なされているのでしょうか。

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。

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。

\* 貴機構と各入居者との間で交わされる契約について、現行の契約書ひな形、重要事項説明書、家賃等請求書等、その内容が分かる資料があれば、併せてご送付下さい。

以 上