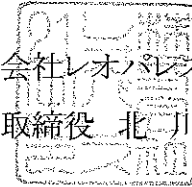


申し入れの終了に対する回答書

平成20年12月18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



弊社は、貴団体より、平成20年9月10日付で「貴社の「部屋利用規則」の賃貸借契約条項について（申し入れの終了）」を受領致しました。

弊社は、貴団体の昨年10月2日付「お問い合わせ」に関し、貴団体の要望に真摯に応えるべく、回答書の提出、貴団体との面談協議を重ねてまいりました。

最終的に、双方の見解に異なる点もありますが、今回、貴団体からの申し入れ終了をお受け致します。弊社としましては、これに甘んじることなく、引き続きお客様へのサービスの更なる向上を目指し、真摯に邁進してゆく所存です。

尚、弊社の今後の対応に誤解が生ずることを防止する為、貴団体のホームページ上に別添の「申し入れ終了に対する弊社見解」を掲載されるようお願い申し上げます。

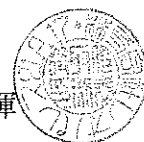
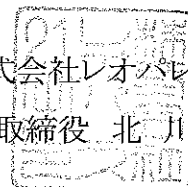
最後に、今回の協議に貴重なお時間を割いて頂き、且つ、率直、忌憚無い意見を頂戴致しました、貴団体の御担当者の皆様に御礼を申し上げます。

以上

申し入れ終了に対する弊社見解

平成20年12月18日

株式会社レオパレス21
代表取締役 北川 芳輝



1 はじめに

弊社は、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(以下「貴団体」といいます。)より、昨年10月2日付けで「お問い合わせ」を受領致しました。お問い合わせは、弊社の賃貸内容に関し、その内容、根拠について回答を求めるものでしたが、弊社としましては、貴団体の要望に真摯に応じるべく、回答書の提出、貴団体との協議を重ねて参りました。

今回、貴団体からの申し入れの終了(以下、「申し入れの終了」といいます。)を受けるにあたりまして、弊社としてはこれに甘んじることなく、引き続きお客様へのサービスの更なる向上を目指し、真摯に邁進してゆく所存です。

しかしながら、申し入れの終了を経てもなお貴団体と弊社との間で、意見が異なる部分がありましたので、以下のとおり、弊社が提供する賃貸システムが消費者契約法に照らし適法であることをご説明致します。

2 システム料金について

システム料金は、主として下記のメリットを含む弊社がお客様に提供する賃貸システム全体をご利用いただく為に必要な対価となっており、その対価性は明確であります。

記

- 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いいただく必要がありません。
- ②お客様が弊社との賃貸借契約を更新する際に、お客様に更新料及び更新手

数料等をご負担いただくことなく、従前と同様の条件で当該物件を継続的にご利用いただくことができます。

- ③家具家電付物件をご利用いただくことができます。(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にご費用の負担をいただくことなくご利用いただくことができます。(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いただき、且つ、当該物件と同一都道府県内に所在するほか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円をご負担いただく以外、新たにシステム料金をご負担いただくことなく、ご契約を結ぶことが可能となります。

これに対し、貴団体は申し入れの終了において、システム料金の対価性に疑問を呈し、上記メリットの対価は賃料に反映させるべきでシステム料金の徴収を廃止すべきであるとするものであります。

しかしながら、貴団体は協議の場で明らかにされたように、一般に行われている礼金授受の慣行をも違法とする独自の見解に基づき、弊社の賃貸システムを十分に検討することなく、結論付けているにすぎません。

対価性が必ずしも明確であるとされていない礼金授受の慣行ですら最高裁は適法としており、いわんやシステム料金は上記メリットを含む賃貸システム全体の対価として頂戴するものとして、その対価性は明確であります。

従いまして、システム料金は消費者契約法第10条に該当せず、適法なものであります。

3 基本清掃料について

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)。

この「基本清掃料」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ものであり、お客様が退室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。また、弊社は、「基本清掃料」を当該物件の間取りに応じた一律の額と定めることにより、契約時に、入室から退室に至る迄の間にお客様がご負担頂く総費用の計算を容易にすると共に、その額も実費での請求額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、退室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、適法であります。

なお、貴団体は京都地裁平成20年4月30日判決を紹介し、弊社に検討を求めているところではありますが、同判決で争点とされている月額賃料の約2.5倍程度に定められた補修分担金特約と弊社の基本清掃料とはその性質及び内容が著しく異なるものでありますので、同判決に鑑みても基本清掃料は、消費者契約法10条に該当する条項ではなく、適法であります。

4 違約金について

弊社は、お客様が契約期間開始日より起算し、6ヶ月以内に契約を解約し、または解除された場合には、弊社に発生する空室損料を補填する趣旨で、お客様に1ヶ月分の家賃相当額を違約金として頂戴しております（新約款第27条1項）。この定めにおいて1ヶ月分の家賃相当額を基準としておりますのは、お客様が解約した日から新賃借人を獲得するために要する期間が少なくとも1ヶ月間の期間を通常要することから一律違約金の額をこのように定めております。

他方で、契約時にシステム料金を免除している物件については、2ヶ月分の家賃相当額を違約金として頂戴しております（新約款第27条2項）。この定めにおいて、2ヶ月分の家賃相当額を基準としておりますのは、システム料

金を免除している物件は、システム料金を頂戴している物件に比し、新賃借人を獲得するために要する期間が長期間生じ、少なくとも2ヶ月間の空室損料が通常生じるためであります。すなわち、システム料金を免除している物件は、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を勘案して相当な家賃を設定しているにもかかわらず、賃借人の獲得が著しく困難な地域に所在する物件となっており、弊社営業政策上、賃借人獲得のために、やむを得ずシステム料金を免除している物件であります。そのため、当該システム料金を免除している物件は、空室損料が通常の場合に比し、少なくとも1ヶ月分長く生じることが一般的であることから上記のような額を違約金として定めております。

また、契約書上、お客様が中途解約する際には、1ヶ月前までに書面にて通知することを要件としておりますが、この1ヶ月前の解約予告をせずに、即時の解約をご希望のお客様には、新約款第14条2項において新約款第27条1項または2項に定める違約金に加えて家賃1ヶ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ヶ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ヶ月分の違約金を頂くのは、解約の1ヶ月前の予告がなされた場合には予告期間中の家賃収入が得られるのに対し、これがない場合には予告期間に相当する1ヶ月分の空室損料が必然的に生じるため、別途家賃1ヶ月分の違約金を頂いております。

以上のとおり、新約款第27条1項及び2項、並びに第14条2項はいずれの適用場面においても、平均的損害を違約金としてご負担頂く定めとなっており、いずれも適法かつ合理的な規定となっております。

以上