

2012年9月6日
適格消費者団体
特定非営利活動法人
埼玉消費者被害をなくす会

株式会社渡辺住研訴訟第1回弁論期日終了と和解のご報告

本年4月27日、住宅管理事業者である株式会社渡辺住研に対する差止請求訴訟をさいたま地方裁判所川越支部に提起していましたが、本日9月6日、午前10時30分より同支部にて第1回弁論が開かれ、当事者間双方の合意により裁判所での和解が成立しました。

埼玉消費者被害をなくす会（以下、当会という）は、消費者全体の利益擁護のために差止請求権を適切に行使することができる適格性を備えた消費者団体として、内閣総理大臣の認定を受け、消費者契約法に基づく差止請求関係業務をおこなっていますが、不動産賃貸業を目的とする被告の定めている入居者規約及び賃貸借重要事項説明書の契約期間2年未満の短期解約について定めた条項ほか、消費者契約法に違反する条項について、差止を求めたものです。和解内容は、以下のとおりです。

1. 和解内容(囲み英数字で示した条項は、別紙契約条項目録を参照ください)

- 1 株式会社渡辺住研（以下、被告という）は、被告が消費者との間で建物賃貸借契約を締結するにあたり、入居者規約、賃貸借重要事項説明書（敷金なし）の以下の条項（①②③）について、その使用を停止し、速やかに是正する。
 - ①入居者規約第32条2項
 - ・賃借人が、2年未満の短期解約をした場合、違約金として賃料の2ヶ月分相当を申し受けるとした規定。
 - ②賃貸借重要事項説明書（敷金なし）第19条2項
 - ・前記①の賃貸借重要事項説明書での規定。
 - ③入居者規約第21条4項
 - ・賃借人が明渡期日を遅延した場合、遅延した日から明渡日まで1日につき月額賃料等を30で除した金額の2倍相当額を遅延損害金として徴収することを内容とした規定。
- 2 被告は、入居者規約の以下の条項のうち第2文を速やかに削除する。
 - ④入居者規約第28条（造作買取請求権等の放棄）
 - ・賃借人から賃貸人に対する必要費償還請求権、有益費償還請求権を全部放棄させる条項。
- 3 被告は、入居者規約の以下の条項につき、賃貸人の義務を免除する旨の条項へ速やかに是正する。
 - ⑤入居者規約第15条（修繕区分）3項
 - ・建具・ガラスの破損などの修繕について、修理の規模及び賃借人の故意・過失を問わず、一律に修繕費用を賃借人に全部負担させる条項。
- 4 被告は、入居者規約の以下の条項を速やかに削除する。
 - ⑥入居者規約第15条（修繕区分）4項
 - ・第三者による破損の場合も、賃借人の負担による修繕を定めた条項。
- 5 被告は、以上1～4記載の条項が記載された契約書ひな型が印刷された契約用紙を直ちに破棄し、これらの条項の使用停止もしくは是正についてその従業員らに告知する。
- 6 原告は、その余の請求を放棄する。
- 7 訴訟費用は各自の負担とする。

2. 和解の経過

- (1) 2012年4月27日、株式会社渡辺住研に対する差止請求訴訟をさいたま地方裁判所川越支部に提訴し、第1回弁論期日は、2012年9月6日（木）午前10時30分と指定されました。

この訴訟提訴後、被告渡辺住研側訴訟代理人より、当会の了解が得られるのであれば、修正すべき条項を修正し、和解したいとの連絡があり、5月14日、6月11日、7月10日の3回、面談し和解条項案を取りまとめ、各適格消費者団体から異議がないことを条件として、被告側に事前提示するに至りました

尚、和解条項を協議するにあたって、当会としては、今回、訴訟で差止を求めている契約条項①から⑥について、(1)使用を停止し、速やかに是正するものと、(2)問題の契約条項を削除するものとに分けて、和解することを提案しました。

(2) 当会から別紙「和解条項(案)」の提示に対し、具体的な是正後の条項について、被告側から7月31日、「契約条項修正案」の回答がありましたので、「和解条項案」に基づいて裁判上の和解を成立させるに至りました。

(3) 本日の第1回弁論期日での裁判上の和解をするにあたっては、「和解条項案」を各適格消費者団体の縦覧に供して、異議のないことを確認し、第1回期日を前にした8月31日、さいたま地方裁判所川越支部に、第1回期日において、和解成立としたい旨、連絡の上、本日の和解に至りました。

3. 本件の当事者について

原告 特定非営利活動法人 埼玉消費者被害をなくす会
理事長 池本 誠司
さいたま市浦和区岸町7-11-5

被告 株式会社渡辺住研 代表者代表取締役 渡辺 毅人
埼玉県富士見市鶴間2608-7 スパークスK 4F

4. 添付資料

- ・和解条項
- ・別紙「契約条項目録」

5. 連絡先

特定非営利活動法人 埼玉消費者被害をなくす会
〒330-0064 埼玉県さいたま市浦和区岸町7-11-5 (埼玉県生協連内)
電話 048-844-8971 担当:事務局長 針生 圭吉