

## 株式会社渡辺住研に対して、本日、差止請求訴訟を提起しました

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。本日、2012年4月27日午前、不動産賃貸業を目的とする事業者である「株式会社渡辺住研」（以下、当該事業者という）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ました。差止請求した内容は、以下のとおりです。

### 1. 差止の対象条項

当該事業者が定めている次の条項について差止を求めました。（差止を求めた契約条項/下段○印は、原因理由です）

#### (1) 入居者規約及び賃貸借重要事項説明書の短期解約について定めた条項について

賃借人が、契約に定める契約期間に反する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。

○賃貸人が被る「平均的損害」を超える負担を賃借人に負わせるものであり、消費者契約法第9条1号に違反する。

#### (2) 入居者規約の明渡し期日を遅延した場合の損害賠償及び違約金の条項について

賃借人が契約終了後に賃借物件を明け渡さない場合に、賃貸人が賃借人から、遅延した日から明渡し日まで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。

○賃貸人が被る「平均的損害」を超える負担を賃借人に負わせるものであり、消費者契約法第9条1号に違反する。

#### (3) 入居者規約の造作買取請求権等の放棄を定めた条項について

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。

○賃借人の権利（必要費・有益費償還請求権）を全部放棄させる条項であり、消費者契約法第10条に違反する。

#### (4) 入居者規約の修繕区分を定めた条項について

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。

○修繕にかかる費用を賃借人に全部負担させることは、消費者契約法第10条に違反する。

#### (5) 入居者規約の修繕区分のうち、第三者によって破損された場合の修繕を定めた条項について

第三者によるガラス・ドア・鍵等の破損の場合、賃借人の負担による修繕を定めた条項。

○賃借人に故意・過失のない第三者破損による修繕費用を賃借人に負担させるもので、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するもので、消費者契約法第10条に違反する。

## 2. 差止請求の内容

- (1) 当該事業者は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際して、上記差止の対象条項に記載の意思表示を行ってはならないこと。
- (2) 上記に記載の意思表示を内容とする条項が記載された契約書、入居者規約及び重要事項説明書の用紙を廃棄すること。
- (3) 当該事業者の従業員らに対して、上記に記載の意思表示を行ってはならないこと及び同記載の契約書用紙を廃棄すべきことを周知・徹底させること。

## 3. 差止請求訴訟までの経過

1. 当会は、2011年6月1日付で当該事業者に対し「申入れ書」を書面送付し、入居者規約の各条項のうち、2年未満の短期解約をする場合の違約金として賃料2ヶ月分相当額を定めた特約条項、明渡期日を遅延した場合の遅延損害金を定めた条項、明渡しの際の入居者の造作買取請求権等の放棄を予め定めた条項、修繕区分を定めた条項について使用停止、もしくは適切な条項に修正することを求めました。
2. これに対し当該事業者より、同年7月11日付の回答書面「2011年6月1日付文書についての回答書」において、当会が申し入れた内容の内、明渡し期日を遅延した場合の遅延損害金を定めた条項が消費者契約法に抵触する可能性があることを認め、条項の見直しを検討するとの回答がありました。その他の条項は見直す予定はないとの回答でした。
3. 当会は同年10月17日、当該事業者に対し「再申入書」を書面送付し、6月1日付で申し入れた各条項について、再度、使用停止、もしくは適切な条項に修正することを求めました。  
また、当該事業者より見直しを検討するとの回答を得た条項について、見直しの期限、見直し後の条項内容について回答を求めました。
4. 当該事業者より、同年11月10日付の書面「2011年10月17日付再申入書に対する回答書」において、明渡し期日を遅延した場合の遅延損害金を定めた条項について、2011年度中には「月額賃料等の3倍」を「2倍」に見直す予定である旨と、その他の条項については見直す予定はない旨の回答がありました。
5. 当会は当該事業者に対し、同年11月22日、消費者契約法第41条に定める書面「差止請求書兼申入書」において、今回差止を求めている契約条項について使用停止、もしくは適切な条項に修正することを求めましたが、見直す予定はないとの回答がありました。
6. 当該事業者は、2012年1月13日、当会に対し、違約金の発生する期間、支払うべき違約金の算定月部分を空白とした入居者規約及び重要事項説明書を送付してきました。当該事業者からは明確な改善の回答を得られず、今回、差止請求訴訟を提起するに至りました。

## 4. 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

原告訴訟代理人弁護士 長田 淳ほか7名

さいたま市大宮区宮町2-28 あじせんビル4階・6階

埼玉中央法律事務所 電話 048-645-2026

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

## 5. 問合せ 特定非営利活動法人 埼玉消費者被害をなくす会

電話 048-844-8971 (埼玉県生協連内) 担当:事務局長 針生までお願いします。