

2025(令和7)年2月14日

株式会社リブ・マックス 御中

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

〒330-0064 さいたま市浦和区岸町7-11-5

TEL 048-844-8972/FAX 048-829-7444

E-mail nakusukai.01@saitama-k.com

理事長 池本 誠司



申入書

当会は、消費者の権利擁護を目的とし、商品、サービスおよび契約に関わる調査、研究、検討を行っている、消費者・消費者団体・消費生活相談員・弁護士・司法書士等で構成している特定非営利活動法人です。平成21年3月5日に内閣総理大臣から消費者被害防止のため、事業者の不当勧誘行為や不当条項使用に対し、差止請求権を行使することができる適格消費者団体として認定を受けております。

当会では一般消費者と事業者との間で締結される消費者契約につき、消費者の権利擁護の観点から、広告表示、勧誘方法及び契約条項等についての検討を行っております。

貴社の使用する建物定期賃貸借契約につき、当会から貴社に対し、2023年7月7日付「お問合せ」により、貴社の使用している定期賃貸借契約書に関する問合せをさせて頂き、回答を得られなかったため、さらに、2023年8月22日及び2023年12月8日付「お問合せ」を郵送にて、2024年2月28日及び2024年7月9日に同様の「お問合せ」をメールにて、問合せをさせていただきましたが、1年以上にわたり、回答が得られませんでした。

そこで、回答が得られなかったことも踏まえ、貴社に対しては、使用している契約書について、消費者契約法に違反すると考えられるため、下記のとおり、申入れをさせていただきます。

つきましては、本申入書に対するご回答(申入れを拒否される場合にはその理由も)を、2025年3月7日までに書面にて当会まで送付いただきますようお願いいたします。

なお、本申入書及び貴社からのご回答の有無・内容等は、消費者契約法第27条に基づき、当会において公表させていただくことを念のため申し添えます。

記

第1 申入れの趣旨

添付の定期建物賃貸借契約書中以下の条項について、使用の差し止め、又は適

切な内容への修正を求めます。

- 1 契約約款第5条第一文但書。「但し、受領済みの賃料等は返還できないものとする。」との規定
- 2 別表のキャンセルポリシー中、「※4 3月・4月のご利用開始のご契約については、キャンセル不可となります。」との規定
- 3 契約約款第6条(2)乙は、本物件を退去した後、本物件内に存する乙所有の動産に対する全ての権利を放棄し、甲が当該動産をいかように処分しようともなんらの異議を申し立てない。
- 4 契約約款第6条(4)乙は、賃料等を滞納した場合、甲が玄関扉の鍵交換・乙所有の動産の処分を行っても何ら異議を申し立てない。また、甲は当該処分に係る費用を乙に請求できるものとする。

第2 申入れの理由

- 1 申入れの趣旨第1項にかかる貴社の条項は、消費者契約法10条に違反します。具体的には、賃貸借契約は、使用収益の対価として賃料を支払う内容の契約です。貴社の契約約款第5条は、賃借人は、契約期間中であっても、書面で解約の申し入れをすることによって、いつでも、解約することができると定めています。そして、解約後は、賃借人は、使用収益の利益をうけることはありませんので、原則としてその対価を支払う義務がなく、前払いされた賃料は、貴社の不当利得となります。これを一切返済しないという内容の本条項は、賃貸借契約について、民法の規定よりも消費者の義務を著しく加重し、信義誠実の原則に照らして消費者の利益を一方的に害する規定に該当し、消費者契約法第10条により無効となる規定です。
- 2 申入れの趣旨第2項にかかる貴社のキャンセルポリシーは、3月及び4月のご利用開始の契約についてキャンセル不可とする点について、消費者契約法9条1項1号に違反します。当該規約の意味は、貴社が回答を事実上拒否されているために判然とはしませんが、3月及び4月の契約については、消費者が、キャンセルをしても、契約期間全額の賃料の支払義務を負うかのようにも読めます。また、キャンセル不可という条項は、キャンセルの時期にかかわらず100%の損害賠償責任を負う意味にも解釈できます。いずれにしても、事業者の平均的損害を超える損害賠償の予定条項をその超える部分につき無効とする消費者契約法9条1項1号に該当し、無効となる規定です。
- 3 申入れの趣旨第3項にかかる貴社の条項は、消費者契約法第10条に違反します。貴社の契約約款第6条(2)は、消費者の意思にかかわらず強制的に所有権を放棄させようというものであり、民法の所有権の規定に比して、消費者の権利を著しく制限し、信義誠実の原則に照らし、消費者の利益を一方的に害する規定であり、消費者契約法10条により無効となる規定です。
- 4 申入れの趣旨第4項にかかる貴社の条項は、消費者契約法第10条に違反します。貴社の契約約款第6条(4)は、賃料を滞納した場合、貴社が消費者である借主の同意なく、鍵交換や動産の処分ができるという内容であって、法が禁止す

る自力救済に該当し、法に基づかず消費者の権利を一方的に害する内容の条項であって、消費者契約法10条及び公序良俗に違反し、無効となる規定です。

5 以上のとおり、いずれの条項も消費者契約法10条又は同法9条1項1号に違反する無効な規定ですので、申入れの趣旨記載のとおり、使用の差止め、又は適切な内容への修正を求めます。

第3 添 付 書 類

貴社の契約約款及びキャンセルポリシー

以 上

《本件に関する問合せ先》

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
事務局 清水

TEL : 048-844-8972/FAX : 048-829-7444

定期建物賃貸借契約約款

第1条(契約の締結)

甲及び乙は、定期建物賃貸借契約書の表示欄の物件(以下「本物件」という)について、乙が住居としてのみ使用する目的を以て、以下の条項に従い借地借家法第38条に規定する「契約の更新がなく、期間の満了により契約が終了する」定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という)を締結する。

第2条(契約期間)

- (1) 本契約で定める賃貸借期間は、定期建物賃貸借契約書の契約期間欄に記載の通りとする。
- (2) 入居者は、定期建物賃貸借契約書の賃借人(乙)入居者欄に記載の通りとし、変更する場合は、予め文書によって甲の承諾を得なければならない。
- (3) 本契約は更新されず、乙は期間終了と同時に居室部分より退去し、本物件を原状回復した上で甲に明け渡さなければならない。
- (4) 乙は、借面であらうに再契約を申し入れ、この申し入れに対して甲が承諾することにより、本契約の期間満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができる。

第3条(料金等)

- (1) 本物件の賃貸借にかかる請求額は、定期建物賃貸借契約書の料金等欄に記載の通りとし、乙は支払期日までに支払うものとする。なお、銀行振込の場合にかかる振込手数料は乙が負担するものとする。
- (2) 乙が契約期間中に使用した水道光熱費が著しく高額となった場合は、甲は超過相当額を乙に請求できるものとし、乙は甲からの請求があり次第遅滞なく支払うものとする。

第4条(乙の善管注意義務)

- (1) 乙は、本物件及び本物件が所在する建物の共用部分を、善良なる管理者の注意義務を負って使用しなければならない。
- (2) 甲または甲の指定する者は、乙の本物件の使用状況を確認する必要がある場合、本物件の修繕等本物件の保守・管理に必要な場合その他甲が必要と認める場合は、事前に乙に連絡の上、本物件内に立ち入る事ができるものとする。但し、火災による延焼防止、生命・身体・安全確保等の緊急を要する場合は事前の乙への通知なく立ち入ることができ、甲は事後に速やかに乙に連絡するものとする。
- (3) 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項に基づく甲の立ち入りを拒否することはできない。
- (4) 乙が故意または過失により、甲、本物件または第三者に損害を与えた場合、乙はその責任と負担において直ちに損害の全てを賠償しなければならない。

第5条(解約)

本契約期間中であっても、乙は甲に対し書面で解約の申し入れをすることにより本契約を終了させることができる。但し、受領済みの賃料等は返還できないものとする。

また賃貸借契約期間分の賃料等を分割で1ヶ月毎に支払う場合、乙は甲に対し1ヶ月以上の予告期間を定めて書面で解約の申し入れをすることにより申し入れの翌月末にて本契約を終了させることができる。すなわち、解約の申し入れをした場合、申し入れの翌月末までの賃料等を支払うものとする。

第6条(明け渡し等)

- (1) 乙は本契約終了時まで、乙の故意・過失による本物件の破損・毀損及び異常な汚れは、乙の費用により原状に回復して甲に明渡し返還しなければならない。また乙がこれを行わないときは、甲は自らこれを行いその費用を乙に請求できるものとする。乙が明渡しを遅延したときは、乙は甲に対して、本契約が終了する日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料、共益費、会費、清掃費の合計(以下「賃料等」という)の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。
- (2) 乙は本物件を退去した後、本物件内に存する乙所有の動産に対する全ての権利を放棄し、甲が当該動産をいかに処分しようともなんらの異議を申し立てない。
- (3) 本物件の明渡しにあたり、甲に対して移転料・立退料または権利金等その事由名目の如何を問わず金銭の請求はできないものとする。
- (4) 乙は、賃料等を滞納した場合、甲が玄関扉の鍵交換・乙所有の動産の処分を行っても何ら異議を申し立てない。また、甲は当該処分に係る費用を乙に請求できるものとする。

第7条(免責)

- (1) 甲は、震災・風水害・火災その他甲の責に帰す事ができない事由で乙が蒙った損害及び盗難についてその責を負わない。
- (2) 乙の本物件の他の居住者、管理者及び近隣住民との間の紛争、トラブルについて、甲は一切責任を負わない。

第8条(賃借権の譲渡及び転貸の禁止)

乙は、本契約に基づく賃借権の一部または全部の譲渡、本物件の一部または全部の転貸をしてはならない。

第9条(通知義務)

- (1) 定期建物賃貸借契約書に記載する借主欄、入居者情報、連帯保証人、緊急連絡先に記載する商号、住所、氏名、電話番号、勤務先等の変更があったとき。
- (2) 長期間(2週間以上)不在になるとき。
- (3) 本物件及び本物件内の設備・備品が汚損、毀損、滅失、故障したとき。

第10条(契約解除)

乙に次の各号の一に該当する行為があったときは、甲は催告その他何ら手続きを要さず直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約第3条所定の賃料および諸費用の支払を滞納したとき。
- (2) 乙が他から仮差押、仮処分、差押もしくは競売の申立等をうけたとき。
- (3) 乙が死亡若しくは成年被後見人の宣告を受けたとき。
- (4) 乙が解散、廃業、支払停止又は債務の私的整理を断念したとき。
- (5) 乙が所在不明のとき、または甲への事前連絡なしに2週間以上不通となったとき。
- (6) 乙が本物件を賭博開帳の場とし、吾行為の取次所、売春の斡旋所、麻薬覚醒剤の密売所その他刑罰法令に抵触する行為をしたとき。
- (7) 乙が本物件での共同生活の秩序を乱し、他の居住者、管理者、近隣居住者と抗争し、不安を抱かせ、迷惑を与える行為をしたとき。
- (8) 乙が甲の定める定期建物賃貸借契約約款、注意事項、その他規約に違反したとき。
- (9) 乙が暴力団、右翼団体(若しくは多衆の威力を背景として暴力的不法行為を行い、又は行うおそれのある者によって構成されている団体)に該当したとき。
- (10) 乙が本物件を不特定者に宿泊・滞在目的で使用させたとき(いわゆる民泊用の施設として使用したとき)。

第11条(不良顧客情報共有)

乙は、本契約書に規定する乙の義務に違反し又は義務を怠った場合には、甲が加盟するネットワーク会員内にて、不良顧客として情報公開されることを予め承諾する。

第12条(禁止事項)

乙は、本物件の使用にあたり、次の行為を行ってはならない。乙が下記内容に違反した場合は、甲は即時に契約解約できるものとし、乙は甲に対し、契約違反料として30万円を直ちに支払わなければならない。

- (1) 銃砲、刀剣類又は爆弾性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
- (2) 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
- (3) 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威嚇を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- (4) 爆発性、発火性のある物品、その他危険もしくは不潔悪臭のある物品及び金庫等重量物を甲の承諾を得ないで本物件内に搬入すること。
- (5) 甲の許可なく動物を本物件内に持込み、飼育(預かり・一時保管含む)すること。
- (6) 本物件内で石油ストーブ、その他火気を使用すること。
- (7) 階段、廊下等の共用部分を占有し、または物を置くこと。
- (8) 共用部分にポスター、看板等を掲示すること。
- (9) 本物件内の造作、建具及び設備・備品の新設または変更(機械替え、ガラスの取替え等も含む)を行うこと。但し、乙は、電球、蛍光灯などの消耗品の交換については適宜行うことができる。
- (10) 甲の書面による承諾を得ることなく鍵(シリンダー錠を含む)を追加設置・交換すること。
- (11) 本物件を不特定者に宿泊・滞在目的で使用させること(いわゆる民泊用の施設として使用すること)。

第13条(修繕・損害賠償)

- (1) 乙が、故意・過失を問わず本物件の鍵を紛失した場合は、乙は鍵の作成費用を負担するものとし、甲の請求後遅滞なく支払うものとする。
- (2) 乙の故意または過失により風呂・トイレの排水が詰まった場合、水漏れ等が生じた場合は、乙は、甲へ通知したうえで、自己の費用と責任をもって修繕するものとする。
- (3) 乙の故意・過失を問わず、本物件及び設備・備品に汚損、破損、滅失、故障等の損害を与えた場合、乙はその損害を賠償するものとする。

第14条(協議事項)

本契約に定め無き事項及び本契約上の疑義については、甲・乙が協議の上、これを定めるものとする。

第15条(合意管轄)

甲及び乙は、本契約に関し当事者間に紛争が生じたときは、甲の本店所在地を管轄する裁判所を第一審の管轄裁判所とすることを合意した。

特記事項(その他)

1. 乙が本物件を不特定者に宿泊・滞在目的で使用させた場合(いわゆる民泊用の施設として使用した場合)は、
甲は無催告で本契約を解除することができ、乙は契約違反料として30万円を直ちに支払わなければならない。
2. 第10条に基づく契約解除があった場合、乙は本物件に付帯・関連する甲名義の契約を甲が解約することを予め承諾
一切の異議を申し立てないものとする。
3. 乙は、本契約第3条所定の賃料および諸費用ならびに賃料相当損害金その他乙が甲に対し負担する一切の債務について、甲が必要と認めるときは甲の指定する第三者(マックスシステムサポート有限会社)に対して譲渡
することを、承諾するものとする。
4. 基本パックに関しては株式会社バネッツからの提供とする。また、アメニティについてはサンエース株式
会社からの提供とする。なお、入居期間中の衛生管理責任は借主にあるものとする。

キャンセルポリシーのご案内

当社マンスリーマンションのお申込みをいただき誠にありがとうございます。
お申込み後のキャンセルポリシーについては以下の通りです。

契約プラン	契約解除（キャンセル）の通知を受けた日				
	契約開始日 60 日以前	契約開始日 30 日以前	契約開始日 15 日以前	契約開始日 7 日以前	当日～6 日前
1 ヶ月未満	一律 25,000 円		賃料 15 日分 または 総額 (※1)	賃料 20 日分 または 総額 (※2)	総額
1 ヶ月以上	一律 25,000 円	月額賃料の 30 %	月額賃料の 50 %	月額賃料の 80 %	賃料 1 ヶ月分
3 ヶ月以上	一律 25,000 円	月額賃料の 30 %	月額賃料の 50 %	月額賃料の 80 %	賃料 1 ヶ月分
6 ヶ月以上	一律 25,000 円	月額賃料の 50 %	月額賃料の 80 %	賃料 1 ヶ月分	賃料 2 ヶ月分

※1 ご契約期間の総額が賃料 15 日分に満たない場合には「総額」がキャンセル料として適用されます。

※2 ご契約期間の総額が賃料 20 日分に満たない場合には「総額」がキャンセル料として適用されます。

※3 上記キャンセルポリシーにある賃料はキャンペーン料金適用前の通常賃料のことを指します。

※4 8月・4月のご利用開始のご契約につきましては、キャンセル不可となります。