

<目次>

- 三井ホームエステートに対する差止請求訴訟の進捗状況
- 三井ホームエステート差止請求訴訟寄付口座のご案内の修正
- 消費者問題リレー報告会のご紹介
- 集団的消費者被害救済制度シンポジウムの予告
- 定款変更の報告と役員等の職名変更について
- 年末年始の休業のご案内

三井ホームエステート(株)に対する差止請求訴訟の進捗状況

～第1回期日、第2回期日の口頭弁論の概要～

消費者機構日本（原告）は2010年9月6日、三井エステート(株)（被告）に対して、当該事業者が使用する賃貸借契約書の下記【表】1～5の契約条項が、消費者契約法（以下「消契法」）10条に反するとして、差止請求訴訟を東京地方裁判所に提訴しました。

その後、第1回期日（同年10月14日）、第2回期日（同年12月2日）が開かれましたので、各期日の口頭弁論の概要をご報告いたします。

第1回期日：口頭弁論の概要

原告の訴状の陳述、被告の答弁書の陳述等が行われました。原告の下記1～5の契約条項の差止請求に対して、被告は、いずれの請求も棄却を求める旨の答弁を行いました。

【表】

原告が差止請求した条項	被告が請求棄却を求めた理由
<p><論点1. 修繕費・原状回復費の負担について></p> <p>1. 「貸室の損傷原因が賃貸人にあるか賃借人にあるか不明確または判定困難な場合には、賃借人が壁・天井・床、玄関ドアの鍵等の修繕費用の全部又は一部を負担する。」</p> <p>2. 「賃借人が後見・保佐・補助開始の審判を受けたとき及び破産・民事再生手続の申立があったときは、賃貸人は催告することなしに賃貸借契約を解除並びに更新拒絶できる。」</p> <p>3. 「賃貸借契約終了時、経年変化・自然損耗の場合でも、①重量物の設置による床材等のへこみや冷蔵庫の後ろ等の電気焼け、②基本クリー</p>	<p>「1及び2」については、2010年9月1日以降に新規に契約締結する一括借上物件の契約書から是正を行った。</p> <p>「3の①」については、同年12月1日以降に新規に契約締結する一括借上物件の契約書から是正する。</p> <p>「3の②」については、2011年4月1日以降に新規に契約締結する一括借上物件から、契約締結前に退去時における費用負担の一般原則の説明を行った後</p>

<p>ニング代やカーペットシャンプー代等の原状回復費用は、賃借人の負担とする。」</p>	<p>に具体的な金額を提示し、同金額を負担することにつき賃借人の明確な同意を得られた場合にのみ、費用を負担してもらうこととする。 従って、是正条項・是正予定の契約条項が未だ消契法 10 条に反するか、または差止請求対象となる不法行為が被告によって行われる蓋然性が客観的に存在するかが問題となる。</p>
<p><論点 2. 更新料について> 「賃貸借契約の更新に際しては、更新の種類を問わず、賃借人は更新料を賃貸人に支払う。」</p>	<p>更新料を徴収には一定の合理性（賃借権設定の対価、賃料の補充等）が認められる。また、過大な更新料を徴収しているわけではなく、情報格差を利用して被告に有利な契約内容を賃借人に押し付けているわけではないので、消契法 10 条に反するものではない。変更の必要はない。</p>
<p><論点 3. 契約終了・契約解除時の貸室の明渡しの遅延について> 「賃貸借契約の終了ないし解除により賃借物件を明渡さなければならないとき、同物件の明渡しを遅滞した場合には、賃借人は、契約終了ないし解除の意思表示の到達した日の翌日から明渡し完了までの期間につき、賃貸人に生じた実際の損害額に賃料等相当額の 2 倍の金額を加えた損害金を支払う。」</p>	<p>損害金が賃料の倍額ならば一定の合理性があり、過大な負担ではないことから、消契法 10 条に反するものではない。変更の必要はない。</p>

第 2 回期日：口頭弁論の内容

第 1 回期日の口頭弁論の内容を受け、原告・被告は下記内容を主張しました。

<原告>

○論点 1 について

被告答弁書によれば、被告の賃貸借契約の類型は①一括借上物件（賃貸人は被告。契約の実質的変更権有り）②プロパティマネジメント物件（賃貸人は被告。しかし、証券化物件のため、被告には契約の実質的変更権はない）③一般管理物件（被告は賃貸人の代理人として契約締結を行う。契約の実質的変更権はない）の 3 類型であることが述べられていました。しかし、上記 1～3 の請求棄却を求める理由では「一括借上物件」のみの答弁だけだったことから、その他の 2 類型については差止請求の利益が残っていることを主張しました。

加えて、上記 3 の②のハウスクリーニング費用については、被告が賃借人

に対して退去時の費用負担の一般原則を説明のうえ同費用の負担金額を明示し例外的に負担してもらうことの明確な同意を得た場合であっても、民法が賃貸借契約の終了に関しては、賃借人は現状のまま返還すればよいことを規定していること等から、消契法 10 条違反に該当することを主張しました。

○論点 2 について

更新料の支払特約の不合理性を「全国的には借家契約における更新料の支払特約は例外的である」「国土交通省の標準契約書には更新料条項がない」「公庫物件では更新料は不当な負担で犯罪行為であったこと」を述べて反論しました。

<被告>

○論点 1 の「3 の②」(ハウスクリーニング) について

ハウスクリーニング代を賃借人に負担させることについては、同費用を月額賃料に上乗せすると、賃貸借期間の長短によって不合理が生じるため、月額賃料とは独立させて負担してもらうことは、その金額が適切にとどまる限り消契法 10 条に反しないことを追加主張しました。

○論点 3 について

被告は第 1 回期日の際に、論点 3 の請求棄却を求める理由について「損害金が賃料の倍額ならば」と述べていたことから、原告から差止請求対象とした契約条項である「実際の損害額に賃料等相当額の 2 倍の金額を加えた損害金」との整合性が不明のため、論点 3 の契約条項の趣旨を明らかにするよう求めていました。

第 2 回の期日において被告は、同条項の趣旨を「“賃料等相当額の 2 倍の金額”とは、賃借人が賃貸借契約終了後に明け渡しを遅延した場合に、物件の使用継続に対して賃貸人に必然的に生ずる損害額の範囲を賃料等相当額の倍額と定めたもの。“実際の損害額”とは、賃貸人が個別事案につき、別の損害が発生(例えば、賃借人が明け渡しを遅延したことにより、次の入居予定者が損害を蒙った場合の費用等)したことを主張・立証した場合に、これを請求しうることを意味するもの。」と説明しました。

尚、第 3 回期日は、2011 年 1 月 27 日(木) 午前 10 時を予定しています。

三井ホームエステート差止請求訴訟費用の寄付（募金）口座等について

1. ゆうちょ銀行の総合口座について

2010年11月12日発行のニューズレターにて、三井ホームエステート(株)に対する差止請求訴訟費用の寄付(募金)のお願いをさせていただきました。

その際、寄付（募金）口座として、ゆうちょ銀行の総合口座をご案内させていただきましたが、

○ゆうちょ銀行からお振替えいただく場合

○ゆうちょ銀行以外の他金融機関からお振込みいただく場合

では、指定いただく事項が異なりました。記載漏れをお詫び申し上げるとともに、あらためてご案内させていただきます。

(1) ゆうちょ銀行からお振替え等いただく場合の口座

記 号 10010

番 号 18022711

口座名 トクヒ) ショウヒシャキコウニッポン

① ゆうちょ銀行に総合口座・振替口座をお持ちの場合

上記の口座に対して、口座間振替が可能です。振替手数料は下記【表1】のとおりです。

【表1】口座間の振替料金

	振替方法	料金
電信振替	窓口	140円
	ATM	0円
	ゆうちょダイレクト (インターネットネット振替)	月5回まで 無料 月6回以降 110円

② ゆうちょ銀行に総合口座・振替口座をお持ちでない場合

上記口座への払込方法は、「現金」での「電信払込（窓口）」のみで、払込料金は下記【表2】のとおりです。①の口座間振替に比べ手数料が高くなっています。

【表2】電信払込（窓口）の払込料金

	払込金額	
	3万円未満	3万円以上
電信払込（窓口）	525円	735円

(2) 他金融機関からお振込みいただく場合の口座

上記口座に対して他の金融機関からお振込みいただく場合には、「店名」「店

番」「預金種目」等の指定が必要となります。お振込み時には、金融機関所定のお振込手数料がかかります。

なお、他の金融機関からゆうちょ銀行へは、インターネットバンキングを利用しての振込みも可能です。

店名	〇〇八（ゼロゼロハチ）
店番	008
預金種目	普通預金
口座番号	1802271
口座名	トクヒ) ショウヒシャキコウニッポン 特定非営利活動法人 消費者機構日本

2. ゆうちょ銀行の振替口座を開設しました

このたび、ゆうちょ銀行の「総合口座」に比べ、ゆうちょ銀行の店頭で「現金」を払い込む際の手数料が比較的低廉な「振替口座」を開設しましたので、ご案内申し上げます。

「振替口座」の場合も、

○ゆうちょ銀行からお振替えいただく場合

○ゆうちょ銀行以外の他金融機関からお振込みいただく場合
では、指定いただく事項が異なりますので、ご案内します。

(1) ゆうちょ銀行からお振替え等いただく場合の口座

口座記号番号	00140-9-496680
口座名	トクヒ) ショウヒシャキコウニッポン 特定非営利活動法人 消費者機構日本

①ゆうちょ銀行に総合口座・振替口座をお持ちの場合

上記の口座に対しては口座間振替が可能です。振替手数料は下記【表1】のとおりです。

【表1】口座間の振替料金

振替方法		料金
電信振替	窓口	140円
	ATM	0円
	ゆうちょダイレクト (インターネットネット振替)	月5回まで 無料 月6回以降 110円

②ゆうちょ銀行に総合口座・振替口座をお持ちでない場合

上記口座への払込方法は、ゆうちょ銀行の「窓口」若しくは「ATM」から

の「現金」での払込みとなります。払込料金は下記【表2】のとおりです。

【表2】窓口・ATMでの払込料金

		払込金額	
		3万円未満	3万円以上
通常払込	窓口	120円	330円
	ATM	80円	290円

(2) 他金融機関からお振込みいただく場合

上記口座に対して、他の金融機関からお振込みいただく場合には、「店名」「店番」「預金種目」等の指定が必要となります。お振込み時には、金融機関所定のお振込手数料がかかります。

なお、他の金融機関からゆうちょ銀行へは、インターネットバンキングを利用しての振込みも可能です。

店名	〇一九（ゼロイチキュー）
店番	019
預金種目	当座預金
口座番号	0496680
口座名	トクヒ ショウヒシャキコウニッポン 特定非営利活動法人 消費者機構日本

消費者問題リレー報告会のご紹介

毎年1月に、消費者法ニュース発行会議の主催で「消費者問題リレー報告会」が開催されています。この報告会は、消費者問題に係わって活動されている多くの弁護団から、被害の状況や裁判の動向等が紹介されます。また、幾つかの消費者団体からも活動概況が報告され、消費者機構日本も報告の時間をいただいています。

2011年は、下記の要領で開催されます。多くの消費者被害の状況に触れることの出来る貴重な機会ですので、ご紹介いたします。(参加申し込み先、企画概要、会場地図など詳しくは添付のチラシを参照ください。)

1. 日時 2011年1月22日(土) 12時～17時30分
2. 会場 航空会館7階大ホール
東京都港区新橋1丁目18番1号

集团的消費者被害救済制度に係わるシンポジウムの開催予告

現在、消費者庁ならびに消費者委員会において、集团的な消費者被害を救済するための諸制度の検討がすすめられています。今、なぜ集团的消費者被害救済制度が必要なのか、多くの消費者のみなさんと共有する趣旨で、全国消団連と協力してシンポジウムの準備を開始しております。2011年3月10日（木）の午後に開催いたしますので、ご予定いただければ幸いです。

正式には、企画・会場確定の後、1月中旬にはご案内できると思います。今回は、日程のみの予告とさせていただきます。

定款変更の報告と役員等の職名変更について

第6回通常総会で議決いただいております定款の一部変更について、11月12日付けで内閣府から認証を受けました。今回の定款変更のポイントは次のとおりです。

- (1) 新しい役職として専務理事を設置し、事務局長を廃することに伴い、定款の一部変更を行う。【該当箇所 新（変更後）定款 第14条第2項、第16条第4項、第43条第3項、第44条】
- (2) 公益法人制度改革に伴い、解散時の残余財産の取扱いを変えるため、定款の一部変更を行う。【該当箇所 新（変更後）定款 第62条】
- (3) 解散時の財産について、「消費者契約法第28条第5項に定められた積立金」は「残存する財産」を構成するものではないことを明確にするため、定款の一部変更を行う。【該当箇所 新（変更後）定款 第62条第1項】
- (4) 新（変更後）定款の施行日を新たな附則として記します。

第1回理事会（2010年5月26日）の議決に従い、定款変更の認証日をもって、磯辺を専務理事といたしております。またあわせて、吉備の職名を事務局長補佐から事務局主任と変更いたしましたので、ご報告申し上げます。今後ともよろしく申し上げます。また、変更後の定款について、COJ ホームページ（<http://www.coj.gr.jp/about/pdf/regulation.pdf>）に掲示いたしましたので、ご確認ください。

年末年始の休業のご案内

主婦会館プラザエフが休館となる下記期日にあわせ、消費者機構日本の事務局も年末年始休業とさせていただきます。ご了承くださいませようお願いします。

休暇期間 12月28日（火）～1月4日（火）