

回 答 書

2022年1月21日

〒321-0968

栃木県宇都宮市中今泉2-7-19

適格消費者団体 特定非営利活動法人

とちぎ消費者リンク 御中

〒101-8621

東京都千代田区外神田2-18-8

株式会社 共立メンテナンス

記

前略 弊社は、貴法人に対し、2021年10月27日付「申入書」（以下「本件申入書」という）に関し以下のとおり回答いたします。

本件申入書に対する回答は以下のとおりです。なお、学生会館の施設、運営等の実態に関して、文章だけではご理解いただけないのではないかと危惧しております。説明の機会を設けて頂ければお伺いすることに吝かではありません。

本件申入書「第1 契約期間途中解約に関する違約金」について

学生会館の入館契約に関し、その全てが賃貸借期間の有る契約（有期契約）に該当し、入館者から期間内解約をする権限はありません。同契約が民法617条、同618条の規定からして民法又は借地借家法に違反しているわけではありません。入館契約書1条がその趣旨を規定しております。したがって、入館者から期間内解約をするということであれば、残存期間に相当する入館費、管理費、冷暖房費の総額を請求するというのが筋ではないかと考えております。新たな入館者を募集すればよい、入館費等の重複受領ではないのかとのご意見もよく聞かされていますが、そもそも学生寮の施設、運営等につき入館者が学生であることを前提にして成り立っており、学生以外が契約することはありません。

そして、学生が学生会館に入館する時期は、経験則上例年4月の新学期であるという実態もあります。無論、4月に学生会館が満杯になる訳ではありませんので、弊社は通年入館者の募集活動をしています。それでも退館者の数を埋めるに至っておりません。期間内解約が有ると、次の4月の時期まで空室を覚悟しなければならないのが現実であります。入館契約書5条1項は同現実を前提にした条項とご理解いただければ幸いです。そして、

同条項では、解約申し入れ猶予期間を2か月（民法617条は3か月）とし、同期間以上の残存期間に関する館費を請求することはなく民法原則からして消費者不利とのご批判も該当しないところです。

次に、ご指摘の入館費は賃貸借契約の礼金、権利金に相当し、そもそも返還の対象に該当せず、更に管理費、冷暖房費（電気設備利用に関する個別メーターの取付けがない居室に発生する費用です。同取付けのある居室に関する取扱いは13条参照）に関し、何れも学生会館の共有施設全体に掛かる費用であって、入館者の頭割りのよって年間単位で算出した金額で一括して請求しています。そこで、退館者に残存期間に相当する管理費、冷暖房費を返却したとすれば、その返済分の相当額につき他の入館者が負担しないと不足が生じ、同負担は合理的ではないと考えます。弊社が負担するところでもなく、退館する契約者に負担いただくしかありません。

本件申入書「第2 免責」について

入館契約書8条につき、「盗難」の字句を削除することにつき特段の異論はありません。因みに、盗難と称する事故について、入館者において所有物が無くなったこと、これを盗難にあったとの申告に基づく事例が圧倒的に多い現実があります。無くなった原因が実際は不祥であることから、係る「盗難」事例につき、入館者に対してどのような指摘が妥当なのかは再検討させていただきます。

本件申入書「第3 無催告解除」について

入館契約書第9条が解除につき、解除事由の全てを無催告解除と規定していますが、確定した裁判例（判例でもありますが）によれば、解除事由、程度等を考慮して規定の如何を問わず信頼関係を破壊した態様によっては無催告解除を認め、また催告を要することを認めるなど、合理的に解釈し、そのような取扱いによって消費者に対して特段不利益を受けることはないといわれているところです。合理的解釈が可能な条項につき、敢えて削除は不要との理解です。

もともと、弊社は、入館契約違反の程度、事由、更には学生会館という性格上、共同生活者間のトラブル次第によっては無催告解除の事態も避け難いとの判断にあります。したがって、ご指摘を受けて現行の表現で十分なのか解除事由によって催告、無催告を区別した条項がよいのか検討する意向にあります。

最後に、本件申入書「第4 契約内容の一方的改定」について

入館契約書14条所定の館費、管理費等につき、具体的には館費、管理費、冷暖房費がこれに該当します（以下総称して「本件費用」という）。何れも4月改定と規定していますが、現実には前年9月頃には、当該年度の電気光熱費用、公租公課の額、会館補修費用、人件費等を考慮して翌年4月以降の本件費用を決めて、入館者（実態は入館者の保護者等）に

これを文書で伝えているところです。そして、ご指摘の事例は、入館者の内、翌年3月で期間満了に該当する入館者において、仮に、同4月以降入館契約を継続することになったとしても、新たに入館契約を締結することが不可欠なことから、生ずるところではありません。

したがって、同14条の規定を受けるのは複数年契約において年度を跨ぐ入館者に該当するところです。そして実際の運用として、前記の通り、9月末頃までに入館者に改定の理由、改定額を伝え、これに異議のある入館者に対して、説明等して理解を求めています。ご納得いただけない場合には、入館者から入館契約を解除されることもやむを得ません。当社の経験則からして、同改定を理由に解約となる例はほとんどありません。

本件費用の内訳は入館契約書10条以下に規定するところですが、その性質上年間で一括して決める以外になく、また共用部分の経費、共通経費がほとんどであって、入館者全員に対して一律に適用され、ご負担を求めています。また、変動部分も実費に該当し裁量によって決められる費用がほとんどないと称して過言ではありません。

本件費用の変更に関する規定につき、強行法規や公序良俗に違反し或いは特に不合理とまでは考えておりません。従いまして、個別の同意を有することなく効力を有すると判断しております（最高裁昭45.12.24判決 判例時報616.98参照）。

以上