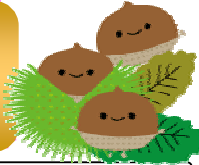


しみず通信



発行人：清水商事様

編集室：清水商事様オーナーサービス室

更新料無効判決について

去る8月27日に、大阪高等裁判所において更新料が無効となる判決が出ました。新聞やテレビなどでも報道され、特にオーナー様におかれましては、ご存知の方も多いかと思われます。

そこで今回は、その詳細と今後の対応について特集を組む事と致しました。

この裁判で無効判決となった背景には、平成13年4月に施行された「消費者契約法」という法律が大きく影響しています。簡単にご説明しますと、個人の消費者（法人は該当しません）に対して不利になる条件の契約は無効であるという内容です。



(本店：堀江)

今回判決の契約概要

契約期間	1年間(以後1年更新)
家賃	45,000円/月 (共益費・水道代含む)
礼金	60,000円
更新料	100,000円/年

今回のケースでは、毎月の家賃を安く見せかけて契約に誘い込み、家賃以外で高額の収入(更新料)を得ようとしたことが、この法律に触れると判断されたのです。

左記をご覧頂くと、今回の賃貸借契約の内容は、首都圏で一般的に行われているものとは明らかに違うことが分かります。

今回の判決により、貸主側は上告する方針ではありますが、今の状況からしますと、最高裁でも厳しい判決が出ると推測されます。



妙蓮寺支店：伊藤

しかし、最高裁において更新料が無効という判決が出たとしても、あまり悲観的になることはないと思われます。それは前述の通り、関西(特に京都)と関東での慣習の違いが大きいことが主な理由です。

現に、東京地方裁判所では平成17年に、関東での慣習(2年契約につき1ヶ月)の更新料を認めるという判決も出ております。

既に数件の借主様より今回の裁判の話などがありました。当社と致しましては、契約内容の違いなどの事情を説明し、ご理解を頂くように対応しております。

また、今後新たにお借り頂く方には、更新料・敷金等の費用について、後々トラブルとならないよう十分に説明をし、ご承諾のうえで契約をしております。



古い消火器による破裂事故が多発しています！！

事故事例

駐車場に放置されていた消火器が破裂。小学生重体
古い消火器を廃棄処分しようとした所、さびていた底部に亀裂が入り中身が噴出し、消火器がロケットのように飛び上がり、顔面を直撃。出血多量で死亡



アパート・マンションに設置してあるというだけで、いざという時に使えなければ、全く意味がありません。

使用期限の切れてしまったもの、サビや腐食している箇所があるもの、容器などに大きなキズや変形した箇所のあるものなどは特に注意が必要です。

大きな事故になってしまう前に、早めに新しい消火器へのお取替えをオススメいたします。

消火器のご相談・お見積りはお気軽に当社までご連絡下さい。
・消火器(1本)6,800円より・詰替え(1本)4,000円より

トラブルの前に確認を！！

近年、プロパンガスの訪問販売によるトラブルが増加しており、そのうち約8割が関東地方に集中しております。

「ガス料金が安くなる」「近所はみんな切替えている」と勧誘し、変更後1~2ヶ月で一方的に値上げをされたとの相談が、国民生活センターなどに相次いでいるそうです。

実際に、同じようなご相談を当社にもいただき、訪問した業者を調べたところ、LPガス協会等に加盟しておらず、信頼できる業者ではございませんでした。

訪問販売や勧誘がありましたら、以下の事にご注意ください！！

1. 当初のガス料金だけでは判断せず、契約先変更は慎重に行ってください！
2. 解約代行の書類には、簡単に署名・捺印はせず、現在の販売店に確認して下さい！
3. もし、プロパンガスの契約でトラブルになったらすぐに消費生活センター等に相談して下さい！



(本店：鈴木 大口支店：山崎)

清水商事の店舗のご紹介！

本店	妙蓮寺支店	大口支店	鶴見支店
神奈川区西寺尾1-20-12 Tel 045-431-6636 Fax 045-431-6638	港北区菊名1-9-28 Tel 045-435-0123 Fax 045-435-0125	神奈川区大口通137-9 Tel 045-439-3020 Fax 045-439-3021	鶴見区馬場5-13-38 Tel 045-582-6900 Fax 045-582-6774