

悪徳不動産会社の脱法違法行為を追及しよう！ 西新宿のスマイルサービスを弾劾しよう！

○スマイルサービスって？

㈱スマイルサービスは、新宿区西新宿7-10-19 西新宿ビル1Fの小滝橋通り沿いにある不動産会社で、主に都内にあるワンルームマンションの入居者の募集や契約を扱っています。JR中央線沿いに、ピンク色の派手な看板を出しているのご存知の方もいるかもしれません。ちなみに、宅建業者ではありません。

この会社はいま、すごく繁盛しています。それもそのはず、入居費用がものすごく安いのです。通常であれば、敷金礼金を取られ、仲介手数料も取られるところを、スマイルサービスは、敷金礼金ゼロ仲介手数料ゼロで入居でき、しかも保証人もいらないうのです。通常費用の半額ほどで部屋を借りることができます。

しかし、その一方で、この会社は許し難いあくどい所業を数々行っています。つまり、入居時のハードルを下げることで、あえて消費者に不利な条件の契約を結ばせ、都合のいいように脱法行為、違法行為を行っているのです。

○異様な契約内容

スマイルサービスの契約内容を簡単に説明します。

- ・1日でも賃料の振込が遅れたら部屋から追い出されても仕方がない。
- ・1日でも賃料の振込が遅れたら違約金を支払わされる。
- ・ゴミ出しが悪ければ追い出されても仕方がない。
- ・管理会社に部屋に入られた場合、残っていた荷物を処分されても仕方がない。
- ・紛争が生じた場合、入居者から提訴してはいけない。

まさに、驚愕の内容です。入居者の尊厳や生存権、居住権を踏みにじるとはこのことです。しかも、これはスマイルサービスの不当性のほんの一部です。

これらは、たとえ成約していたとしても、消費者の利益を一方的に害する条項の無効を定めた消費者契約法10条や、違約金の上限を定めた消費者契約法9条2項で無効になります。しかし、このような契約内容を結ばされること自体が不当であることは論を待ちません。

さらに、スマイルサービスの契約で特徴的なのは、入居契約を賃貸借契約ではなく「一時使用の鍵利用契約」としてしていることです。このことで、借家人の立場が強いとされている借地借家法の適用を免れようとしているのです。

まだ、明確な法的判断が出ていないのでグレーとされていますが、違法性が高いと言わざるを得ません。少なくとも消費者の目を欺いた明白な脱法行為です。

○足元を見られている

入居時の負担が軽いスマイルサービスを利用する人は、フリーターや外国人、仕事を失った人といった、社会的、経済的立場の弱い人が多いのも事実でしょう。そういった立場の弱く情報にも疎い人々に対し、この業者は、知識や交渉力の格差に乗じて、本来得られるはずのない違法な利益を上げています。スマイルに集まる人間であれば、法的機関に訴えることもなく、大きな社会的問題とすることもないであろうという見込みと見くびりのもと、数々のあくどい所業を行っているのです。

これほど人を馬鹿にした話はありません。

実際に勝手に鍵を変えられた人もいます。違約金を支払った人もいます。他にも同様のトラブルに見舞われた方もいるかもしれません。たとえもし、数日家賃が遅れたとか落ち度があったとしても、業者がなにをしてもいいわけではありません。違法な行為で、こちらが損害を被ればその分をしっかりと補償してもらわねばならないのです。

○がめつくいこう集金に

たとえば鍵を変えられたなら、器物損壊なので鍵交換費用や慰謝料を請求できます。違約金を支払ったなら、民法703条の不当利得返還義務で取り戻すことができます。

一人で対応するのが大変であれば、情報を共有して人を集めましょう。集団訴訟であれば訴訟費用も安く済み、社会的にも注目を集め圧力をかけることができます。

泣き寝入りするのではなく、しっかりと集金に行きましょう。

**このピラを手にとったすべての人たちに呼びかけます。
スマイルサービスの不当なあくどい所業に注目してください。
スマイルサービスに抗議する包囲の輪をいっしょに作りましょう。
悪徳不動産会社を徹底的に弾劾しましょう。**

不動産会社の横暴を許さない借家人組合

関連HP：悪徳不動産会社 スマイルサービスとの闘い(http://www7.atwiki.jp/smile_ko/)

「スマイルサービス 不動産」でググると10番目くらいにあります。

悪徳不動産会社 バジリカとの闘い(<http://www14.atwiki.jp/mobping/>)

「バジリカ 不動産」でググると10番目くらいにあります。

情報提供やカンパなどのご連絡は

ko.bajirika@gmail.com へ。