

号
外

ホクネット通信

キタコー差止請求訴訟

実質勝訴の和解

不動産賃貸借契約 9条項を削除

特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道（ホクネット）は7月24日、不動産賃貸業のキタコー株式会社（本社・札幌）に対し、札幌地方裁判所に提起した差止請求訴訟で訴訟上の和解を行いました。同社の建物賃貸借契約は、消費者契約法に反する不当条項が多く、見直しを求めた条項のうち、根幹となる9条項の削除を得て実質的な「勝訴」となりました。

キタコーに対する差止請求訴訟は2017年8月に提起し、同日の和解まで裁判は17回、約2年を要しました。裁判上の和解は、確定判決と同一の効力を持ち、和解に反すると民事執行法にもとづく間接強制により金銭の支払いを求めることも可能です。契約条項の和解内容は右記の通りです。

賃料を3日滞納しただけで契約解除したり、契約違反の「疑い」だけで無断で入室したりはできなくなります。

これは既存の契約にも適用され、キタコーは①和解成立から45日以内にすべての契約者に該当条項が無効であることを個別に通知する②60日以内に新しい契約書の書式をホクネットに閲覧させる③和解内容を従業員に周知する一の3点も和解内容となります。

【和解内容】

以下の条項を含む契約を締結しない。

- ①一定の理由により無催告で賃貸借契約を解除できるとする条項 → (例) 契約違反/賃料等の3日以上・1回での滞納/差押や破産の申立
- ②物件の上下水道、給湯、冷暖房、電気、ガスもしくは電話の利用停止又は入室禁止の処置を行うことができるとする条項
- ③賃借人が被告に対し、前2号を原因とする被告の損害賠償債務を免責する条項
- ④賃借人が各債務を支払わないこと、又は、賃借人に賃貸借契約の違反の疑いがあることを理由として、賃借人の承諾を得ないで物件に立ち入り、又は適切な処置をとるとの条項
- ⑤賃借人が物件の不良、建物の諸設備等の故障、震災又は風水害等の天災、盗難等による損害について、事由の如何にかかわらず、被告の損害賠償債務を免責するとの条項
- ⑥賃借人が物件の明け渡し時に被告の負担する債務を免責するとの条項
- ⑦賃借人が物件に家具又は設備等を設置する場合、撤去後に設置痕が残らないように適切な措置を取ることを賃借人の善管注意義務の内容とする条項
- ⑧賃借人が物件の床面を定期的にワックスがけその他のフローリング面の保護する行為をすることを賃借人の善管注意義務の内容とする条項
- ⑨賃借人が被告に対し、明け渡しの際に発生する、通常損耗に係る原状回復費用を負担するとの条項

9年前の申入れ活かされず 「修正」回答後に改悪も

キタコー訴訟は、2010年の消費者からの通報が発端でした。同社に消費者契約法に反する契約条項の使用中止を求める申入れをしたところ、「修正する」との回答があり、11年に一度は協議終了となりました。

しかし、15年に別の消費者から再度通報があり、契約書の書式が以前と変わらないことが判明しました。このため16年8月、全国の適格消費者団体では初となる証拠保全の申し立てを札幌地裁に行い、同社の契約書約200枚を分析し、3棟の建物で修正前の契約書をそのまま使用していることが判明しました。さらに家具による床のへこみなどに重い負担を課すなど違法性の高い条項が新たに発見され、17年8月の提訴に至りました。キタコーは、1970年代に設立され、札幌市内でマンション18棟、1千戸以上を賃貸しています。

賃借人全体の救済に光 原告弁護団が記者会見

キタコー訴訟の和解手続き後、原告弁護団は23日午前11時から、北海道司法記者クラブで会見し、和解内容を説明しました。

弁護団の中心となった原琢磨弁護士は「契約をめぐる個々の賃借人が訴訟を起こすのは難しく、この和解により全体を救済できる」と意義を強調しました。ホクネット

の大嶋明子事務局長は「退去時にキタコーから高額請求され、渋ると恫喝的に訴訟を起こされ泣き寝入りする事例もあった」と今後の被害防止に期待を寄せました。

原弁護士は「今回の民法改正により居室の通常損耗や経年劣化は賃貸人の負担であることが明記された。キタコーに限らず、被害があれば、各地の消費者センターやホクネットに相談してほしい」と呼びかけました。



記者会見する（前列左から）原琢磨、竹之内洋人、（後列左から）山田光洋の各弁護士と大嶋明子事務局長

内閣総理大臣認定適格消費者団体
認定特定非営利活動法人
消費者支援ネット北海道

〒060-0004

札幌市中央区北4条西12丁目 ほくろビル 4F

ホームページ: <http://www.e-hocnet.info/>

MAIL: info_hokkaido@hocnet1222.jp

Facebook: [hocnet1222](https://www.facebook.com/hocnet1222)

Twitter: [hocnet20162](https://twitter.com/hocnet20162)

ホクネット

