

差 止 請 求 書

平成29年7月27日

〒060-0061

札幌市中央区南1条西6丁目21番地1

キタコー株式会社

代表取締役 草野 浩平 殿

〒060-0004

札幌市中央区北4条西12丁目1番55

内閣総理大臣認定 適格消費者団体

特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道

理事長 町村 泰貴

電話011-221-5884

FAX011-221-5887

謹啓

当法人は消費者契約法13条に定める内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体です。

当法人は、貴社に対して、別途お送りした書面と合わせて、消費者契約法41条1項に基づく事前の差止請求として、下記のとおり、請求いたします。請求の要旨及び紛争の要点の内容が大部にわたるため、本書面にその内容を記載しました。本書面及び別途発送する書面が貴社に通常到達すべき時から1週間を経過した後は、当法人は、本請求に係る訴えを提起することができます。

本請求に対する貴社のご対応につきまして、本書面及び別途発送する書面が貴社に到達した後1週間以内に当法人宛てに文書にてご回答くださいますよう、お願いいたします。

なお、本請求に対する貴社からの回答の有無及び回答内容は消費者契約法に従って公表いたしますので、ご了承ください。

記

第1 訴え提起予定の裁判所

札幌地方裁判所

第2 請求の要旨

当法人は、貴社（以下「被請求人」といいます。）に対して、大要、以下の請求をします。

1 被請求人は、被請求人、仲立人その他の受託者等、被請求人の代理人または受託者等の代理人（以下「被請求人等」という。）において、消費者との間で、別紙建物目録13及び別紙建物目録15の建物内の居室の賃貸借契約を締結するに際し、以下の条項を内容とする意思表示を行ってはいらない。

- (1) 別紙契約条項目録1の7条1項各号（ただし7号を除く。）所定の各事由が生じたことにより無催告で契約を解除できるとする条項
- (2) 別紙契約条項目録1の7条1項各号所定の各事由が生じたことにより水道光熱の供給停止や入室禁止の処置ができるとする条項
- (3) 別紙契約条項目録1の被請求人の損害賠償債務を免責する条項

- 2 被請求人は、被請求人等において、消費者との間で、別紙建物目録13及び別紙建物目録15の建物内の居室の賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録2の15条各号（ただし1号及び4号を除く。）所定の各事由が生じたことにより、賃借人の承諾を得ないで居室内に立ち入ることができるとする条項、及び、別紙契約条項目録2の15条各号所定の各事由が生じたことにより被請求人が適切な処置をとることができるとする条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 3 被請求人は、被請求人等において、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物内の居室の賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録3の賃借人の退去後に賃貸物件内または建物内に残置された物品等について賃借人が所有権を放棄したとみなす条項、及び、賃貸人による任意処分と処分費用の請求を認める条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 4 被請求人は、被請求人等において、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物内の居室の賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録4の19条1項4号、5号、6号、7号、10号所定の各事由が生じたことにより契約を解除できるとする条項、及び、別紙契約条項目録4の19条1項各号所定の各事由が生じたことにより無催告で契約を解除できるとする条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 5 被請求人は、被請求人等において、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物内の居室の賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録5の被請求人の損害賠償義務を免責する条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 6 被請求人は、被請求人等において、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物内の居室の賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録6の被請求人の必要費償還義務及び有益費償還義務の免除並びに賃借人の造作買取請求権の放棄の条項、及び、被請求人の債務を免除する条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 7 被請求人は、被請求人等において、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物内の居室の賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録7の通常損耗の補修を賃借人に負担させる条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 8 被請求人は、前記1ないし7に関する意思表示が記載された契約書書式、及び、同書式を含む電磁的記録を廃棄せよ。
- 9 被請求人は、被請求人の役員、被請求人の社員、被請求人の代理人、仲立人に対して、別紙の「ご案内」と題する書面を配布せよ。

第3 紛争の要点

紛争の要点は、下記のとおりである。

記

第1 契約条項1（請求の要点1に対応）

被請求人は、別紙建物目録13及び別紙建物目録15の各建物内の居室の賃貸借契約において、別紙契約条項目録1項記載のとおり、①被請求人が賃貸借契約を無催告解除できる旨、②被請求人が無催告解除できることとあわせて賃借人の居室の水道光熱の供給停止や賃借人の居室への入室禁止の処置をとることができる旨、③契約解除や水道光熱の供給停止や賃借人の入室禁止によって被請求人が賃借人に対して負担する損害賠償を全部免責する旨を含む内容の契約条項を使用している（以下「契約条項1」という。）。

契約条項1は、以下のとおり、消費者契約法10条、同法8条1項1号、同3号に反する。

1 無催告解除条項

(1) 契約条項1の1項2号

契約条項1の7条1項2号は、賃借人が家賃及び管理費（以下「管理費等」という。）の1か月分を3日以上滞納した場合には、催告がなくても賃貸人に解除権が発生するとした条項である。

契約条項1の7条1項2号は、以下のとおり消費者契約法10条に反する。

ア 消費者契約法10条前段該当性

民法541条は、当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときにはじめて、契約の解除権が発生することを定めている。賃貸借契約においても民法541条が適用される。

(ア) 賃貸人による解除権に関する信頼関係破壊法理

判例法理により、継続的な債権関係である賃貸借契約においては、賃借人に債務不履行があることに加えて、賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されていない場合には賃貸人の解除権が発生しないとされている。この点で、賃貸借契約において、賃貸人の解除権が制限されている。

裁判例においては、未払賃料額が1か月分にとどまっている場合であって、ほかに事情がない場合には、いまだ賃貸人と賃借人の間での信頼関係が破壊されたとは評価されておらず、2か月分以上の未払いがあってはじめて、賃貸人と賃借人の信頼関係の破壊が問題となる。また、裁判例においては、賃料の支払期から賃料の支払いが遅れた日数が3日にとどまる場合であって、ほかに事情がない場合には、賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されたとは評価されていない。

契約条項1の7条1項2号は、事業者である賃貸人からの解除の要件を緩和しており、民法及び判例法理の適用による場合に比して消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重している。

(イ) 無催告解除に関する信頼関係破壊法理

賃貸借契約の債務不履行による解除の場合にも民法541条が定める催告が必要である（最高裁判所昭和35年6月28日判決（民集14巻8号1547頁））。継続的な債権関係である賃貸借契約において、民法541条が定める催告がなくとも解除が認められるのは「信頼関係を裏切って、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があった場合」（最高裁判所昭和27年4月25日判決（民集6巻4号451頁））、「催告することなく解除しても不合理ではないような事情がある場合」に限られる（最高裁判所昭和43年11月21日判決（民集22巻11号2741頁））。上記の場合以外に行われた無催告解除は無効である（同）。

契約条項1の7条1項2号は、賃料の未払が1か月で、支払が支払期から3日以上遅れた場合には催告なしに解除できることを定めている。1か月の不払いでは、無催告解除が認められる「信頼関係を裏切って、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があった場合」や「催告することなく解除しても不合理ではないような事情がある場合」には該当しない。猶予期間が3日では上記の場合には該当しない。

契約条項1の7条1項2号は、事業者からの解除の要件を緩和しており、民法及び判例法理の適用による場合に比して消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重している。

(ウ) 契約条項1の7条1項2号は消費者契約法10条前段に該当する。

イ 消費者契約法10条後段該当性

(ア) 民法及び判例法理からのかい離と権利義務の不均衡

賃貸人にとって賃料不払は重大な利害関係を有するとはいえ、賃貸人の1か月分の賃料の回収の遅れによって、賃貸借契約の目的を達成することができないとされるほど、賃料回収の不確実性が高まっているとは言えない。他方で、賃借人である消費者からすると、賃料1か月分の支払いの遅れのみによって契約の解除が認められた場合、住居や生活を奪われる重大な不利益を受ける。その上、消費者に対して催告がなされず、賃料弁済の機会が与えられないのは、賃貸人に一方的に有利である。

契約条項1の7条1項2号は、民法及び判例法理とかい離しており、かつ、消費者の利益を一方的に害する条項である。

下級審裁判例においても、大阪高等裁判所昭和38年6月25日判決（判例時報376号32頁）では「僅か一ヶ月分の延滞賃料が催告期間内に支払われなかったこと（但し同期間経過後一ヶ月後には支払済）を理由に、被控訴人に対し本件賃貸借の解除権を行使することは、信義則に反し、解除権の濫用としてその効果を是認することはできない。」としている。

東京地方裁判所昭和34年10月19日判決（判例時報209号14頁）では、宅地賃貸借の事案ではあるが、賃料の支払を一回でも怠ったときは無催告の解除ができる旨の特約について、「民法第541条所定の解除の必要要件を奪い、しかも、一回でも支払を遅滞したことをもって解除原因とするごとき特約は、賃貸借契約における信義則からして、約定解除権の設定の自由の限界を越え、賃貸人と賃借人との地位の保護の権衡を失し、宅地使用权と賃料債権との双務関係の保障として不相当であって、違法無効のものであるというべきである。」としている。

(イ) 当事者間の交渉力の格差

賃貸人で事業者である被請求人と、賃借人である個々の消費者の間には、交渉力の格差がある。

① 賃貸借契約における構造的な交渉力の格差

建物賃貸借契約の契約締結に至る過程においては賃貸人が優位に立つ。住居を借りたい人が住居に困っている場合には、ともかく住居を「借りる」ということが重要になる。そのために借りたい人は相当に不利な契約条件であってもそれを受け入れる、または受け入れざるを得ない状況に追い込まれる。建物賃貸借契約の交渉過程においては、消費者が契約条件を自由に選択できない構造が存在する。

② 本件の賃貸借契約における交渉力に関する事情

加えて、本件において、契約条項1は、賃貸借契約締結に際して事業者である被請求人から一方的に提示される契約文言である。しかも、契約条項1を含む個々の条項は不動文字で印字されている。被請求人は消費者との間で契約条項の修正を予定しておらず、

消費者は被請求人から提示される契約条項をそのまま受け入れざるを得ない状況に追い込まれている。

③ 小括

被請求人は、信義則上、交渉力の格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないように、契約条項には信頼関係破壊法理を反映させた内容とするべきであるところ、契約条項1の7条1項2号はそのような内容になっていない。信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(ウ) 当事者間の情報の質、量の格差

不動産賃貸に関する大規模事業者の被請求人と消費者の間では情報の質、量に格段の格差がある。

被請求人は、不動産の賃貸を主な業とし、札幌市内中心部に別紙建物目録記載の16棟その他の共同住宅（マンション）を所有し、判明しているだけでも1000戸を超える居室を賃貸に供する、札幌市内有数の大規模事業者である。被請求人は、当然、建物賃貸借契約に関して専門的な知識を有している。

他方で、消費者は、通常、「賃貸借契約において賃料の未払が信頼関係の破壊に至ったと評価されるときでなければ、賃貸人から契約を解除できない。」といった法的な知識を有していない。信頼関係破壊法理は判例において形成された法理であって、専門的な知識を必要とする。

交渉力の格差に加えて、被請求人と消費者の間には情報の質と量の格差がある以上、被請求人には、それらの格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないように、契約条項には信頼関係破壊法理を反映させるべきであるが、契約条項1の7条1項2号はそのような内容になっておらず、信義則に反して消費者の利益を一時的に害している。

(エ) 小括

契約条項1の7条1項2号は消費者契約法10条後段に該当する。

ウ 結論

よって、契約条項1の7条1項2号は消費者契約法10条に反する。

(2) 契約条項1の7条1項8号

契約条項1の7条1項8号は、賃借人が経費等の債務の支払を1回でも滞納した場合には、催告が無くても解除権の発生を認めた条項である。「経費等」とは、①賃借人が使用する電気料、冷暖房料、給湯料、上下水道料、電話料等の使用料、②賃借人の故意または過失により毀損、滅失したときの修繕費、③被請求人の許可を得ずに行なったときの原状回復費用、④貸室明け渡し退去時のクリーニング費用、⑤水道、便所、浴室等が凍結したときの修繕費を指す。なお、上記の③や④の各義務は賃貸借契約が解除された後に発生する義務であるから、解除権の発生要件となりえず、法的に無意味である。

契約条項1の7条1項8号は、以下のとおり消費者契約法10条に反する。

ア 消費者契約法10条前段該当性

前記(1)アで主張したとおり、賃貸借契約においては、賃貸人の解除権に関する信頼関係破壊法理、無催告解除に関する信頼関係破壊法理がある。

(ア) 電気料等の公共料金の延滞は、賃貸借契約の付随義務の違反であって、賃料不払による

解除の場合と比して、一層、貸貸人からの解除が限定される。電気料金等を1回不払いしたことが当事者間の信頼関係の破壊とは評価できない。本条項は事業者からの解除権の要件を緩和しており、民法及び判例法理に比して消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重している。

(イ) また、借借人に対して催告がなされず、賃料支払の機会が与えられないとするのは、貸貸人に一方的に有利な条項である。判例が定める無催告解除が認められる場合にも該当しない。事業者からの解除権の要件を緩和しており、民法及び判例法理の適用に比して消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重している。

(ウ) 契約条項1の7条1項8号は消費者契約法10条前段に該当する。

イ 消費者契約法10条後段該当性

(ア) 民法及び判例法理からのかい離と権利義務の不均衡

契約条項1の7条1項8号は、賃料不払のとき以上に民法及び判例法理からのかい離が大きく、貸貸人である事業者の不利益よりも契約の解除が認められた時に消費者が受ける不利益の方が重大である。また、消費者に催告もされず、消費者に是正の機会が与えられないのは、貸貸人に一方的に有利である。契約条項1の7条1項8号は、消費者の利益を一方的に害する条項である。

前記の下級審裁判例は本条項にも妥当する。

(イ) 当事者間の交渉力の格差

前記(1)イ(イ)で主張したとおり、貸貸人で事業者である被請求人と借借人である個々の消費者の間には建物賃貸借契約における構造的な交渉力の格差がある。本条項についても、本件賃貸借契約における交渉力に関する事情がある。

特に、公共料金等は、供給会社と直接契約して支払うのではなく、被請求人に対する支払いを指定された場合、被請求人以外の会社と契約を締結できず、被請求人が提示した契約条項についておよそ交渉の余地がない。また、公共料金等の金額は賃料に比して少額である。少額な債務の不履行に基づき、しかも債務不履行の是正の機会も与えられず、ただちに賃貸借契約を解除された場合、借借人の住居や生活が奪われる不利益が大きい。

被請求人は、信義則上、交渉力の格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないように、契約条項には信頼関係破壊法理を反映させた内容とするべきであるところ、契約条項1の7条1項8号はそのような内容になっていない。信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(ウ) 当事者間の情報の質、量の格差

前記(1)イ(ウ)で主張したとおり、不動産賃貸に関する大規模事業者の被請求人と消費者の間では情報の質、量に格段の格差がある。交渉力の格差に加えて、被請求人と消費者の間には情報の質と量の格差がある以上、被請求人が、それらの格差を濫用して、消費者の正当な利益を害することがないように、契約条項は信頼関係破壊法理を反映させた内容とするべきであるが、契約条項1の7条1項8号はそのような内容になっておらず、信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(エ) 小括

契約条項1の1項8号は消費者契約法10条後段に該当する。

ウ 結論

よって、契約条項1の1項8号は消費者契約法10条に反する。

(3) 契約条項1の7条1項3号、5号、6号、9号、10号

契約条項1の7条1項3号は別紙建物目録13及び別紙建物目録15の各建物の居室の賃貸借契約5条の違反による無催告解除、1項5号は3号に関する通知義務の違反による無催告解除、1項6号は共同生活の秩序を乱す行為を行った場合の無催告解除、1項9号はすべての契約条項に関する無催告解除、1項10号については「入居者の遵守事項」に関する無催告解除を定めている。

これらの条項は、以下のとおり、消費者契約法10条に違反する。

ア 消費者契約法10条前段該当性

(ア) 前記(1)ア(ア)で主張したとおり、賃貸借契約においては、賃貸人による賃貸借契約の解除権に関する信頼関係破壊法理、無催告解除に関する信頼関係破壊法理がある。

(イ) 契約条項1の7条1項9号は、すべての契約条項違反につき無催告解除を定めている。仮に判例法理に照らして信頼関係の破壊と評価される契約条項や無催告解除が認められるべき契約条項があったとしても、そうではない条項までも対象として含まれてしまっている。信頼関係の破壊とされる条項や無催告解除が認められる条項とそうではない条項は消費者にとって区別がつかない。したがって、事業者からの解除権が制限される場合があっても事業者による解除を判例法理より緩やかに認めて事業者からの解除権の要件を緩和しており、民法及び判例法理に比して消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重している。

(ウ) 契約条項1の7条1項10号には、例えば「夜10時～朝8時までは廊下を静かに歩くこと」といった内容が含まれており、賃貸人の一方的評価によって賃借人の債務の内容が決定される。7条1項6号の「共同生活の秩序を乱す行為をしたと認められる」との内容も、賃貸人の一方的評価によって解除事由が決定される。上記の各条項は、賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されていないと考えられる場合にも賃貸人の解除を認めるほか、債務者に注意を与えて是正の機会さえ与えないのが不相当であるにも関わらず、事業者からの解除を認める内容を含み、さらに事業者に対して消費者の債務の内容、解除事由に関する一方的な決定権を認める内容である。民法及び判例法理に比して消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重している。

(エ) 契約条項1の7条1項3号、1項5号で引用されている行為についても信頼関係破壊法理が適用される。例えば、①賃借権の譲渡または転貸、②占有名義の変更については最高裁判所昭和44年2月18日判決(民集23巻2号379頁)、③造作工事(増改築の禁止)については最高裁判所昭和41年4月21日判決(民集20巻4号720頁)、④15日不在(長期不在)については最高裁判所平成3年9月17日判決(判例時報1402号47頁)、⑤ペットの飼育については東京地方裁判所平成18年3月10日判決(LLI/DB)などで信頼関係破壊法理が適用されている。契約条項1の7条1項5号の書面での通知義務についても、最高裁判所昭和44年2月13日判決(民集23巻2号316頁)において信頼関係破壊法理が適用されている。

契約条項1の7条1項3号や1項5号は、賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されてい

いと考えられる場合や、債務者に注意を与えて是正の機会さえ与えないのが不相当と考えられる場合を含んでいる。貸貸人と賃借人の信頼関係が破壊されていないと考えられる場合に解除を認めるほか、債務者に注意を与えて是正の機会さえ与えないのが不相当であるにも関わらず、事業者からの解除を認める内容を含んでいる。民法の任意規定に比して消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重している。

(オ) 以上から、契約条項1の7条1項3号、5号、6号、9号、10号は消費者契約法10条前段に該当する。

イ 消費者契約法10条後段該当性

(ア) 民法及び判例法理からのかい離と権利義務の不均衡

契約条項1の7条1項3号、5号、6号、9号、10号は、いずれも賃借人の賃料支払義務と貸貸人の使用収益義務からなる賃貸借契約の債務不履行ではない。解除によって貸貸人である事業者が受ける不利益よりも、契約の解除が認められた時に消費者が受ける不利益の方が大きい。また、消費者に催告がされず、是正の機会が与えられないとするのは、貸貸人に一方的に有利な条項である。特に貸貸人である事業者に一方的に解釈権、決定権を与える条項が含まれており、契約の解除が主張された時に消費者に是正の機会を与えるべき必要性が他の解除事由に比べて高い。契約条項1の上記の各号は、上記アのとおり民法及び判例法理とかい離し、かつ、消費者の利益を一方的に害する条項である。

(イ) 当事者間の交渉力の格差

前記(1)イ(イ)で述べたとおり、貸貸人で事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者には賃貸借契約における構造的な交渉力の格差がある。加えて、本件の条項についても本件賃貸借契約における交渉力に関する事情がある。

特に、消費者が被請求人に対して一方的に契約の解釈権、決定権が与えられている契約条項を含む契約を締結してしまうこと自体、被請求人と消費者の間の交渉力の格差があることを示している。

被請求人は、信義則上、交渉力の格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるところ、契約条項1の7条1項の各号はそのような内容になっていない。信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(ウ) 当事者間の情報の質、量の格差

前記(1)イ(ウ)で主張したとおり、不動産賃貸に関する大規模事業者の被請求人と消費者の間では情報の質、量に格段の格差がある。交渉力の格差に加えて、被請求人と消費者の間には情報の質と量の格差がある以上、被請求人が、それらの格差を濫用して、消費者の正当な利益を害することがないように、契約条項は信頼関係破壊法理を反映させた内容とするべきであるが、契約条項1の7条1項各号はそのような内容になっておらず、信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(エ) 小括

契約条項1の7条1項の上記各号は、消費者契約法10条後段に該当する。

ウ 結論

よって、契約条項1の7条1項の上記各号は、消費者契約法10条に反する部分を含んでいるため、全部無効である。

2 自力救済条項

契約条項1には「水道光熱の供給停止や入室禁止の処置」が定められている。法的手続によることなく、賃借人に対して明渡義務及び賃料等の支払の履行を強制することを目的としており、被請求人による自力救済を認めた条項が含まれている（以下「自力救済条項」という。）。

この条項は、以下のとおり消費者契約法10条に違反する。

(1) 消費者契約法10条前段該当性

ア 自力救済は法の禁止するところであって許されない。ただ、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を超えない範囲内でのみ例外的に許されるにすぎない（最高裁判所昭和40年12月7日判決（民集19巻9号2101頁））。

イ 仮に被請求人が賃貸借契約を適法に解除した場合でも、賃借人の賃貸物件に対する占有権は保護される。特に契約条項1が定める解除権の条項の中には後記のとおり消費者契約法に違反して無効である条項があり、解除権が発生していない場合もある。

ウ 自力救済条項は、民事法の一般法理に照らして消費者の権利を制限する消費者契約の条項であって、消費者契約法10条前段の要件に該当する。

(2) 消費者契約法10条後段該当性

ア 一般法理からのかい離と権利義務の不均衡

(ア) 自力救済条項の各号において水道光熱の供給停止、入室禁止の処置をとることができることとされる事由は、いずれもその事由が発生したとしても、「法律に定める手続によっては権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる緊急やむを得ない」事由ではない。自力救済条項に定める水道光熱の供給停止、入室禁止の処置は、上記の最高裁判所昭和40年12月7日判決が定める自力救済禁止原則の例外にはあたらず許されない。自力救済条項は一般法理からかい離している。

(イ) 賃借人は自力救済条項が定める水道光熱の供給停止、入室禁止の処置により占有権を奪われる。賃借人は、ライフラインを絶たれ、生活の本拠である住居にも入れなくなり、生活そのものを破壊される。

他方で、貸借人である被請求人は、自力救済条項によって司法手続を介することなく簡便に賃借人を追い出すことを目的としている。被請求人には司法手続を利用できない理由はない。自力救済条項は、民事訴訟法及び民事執行法が定める手続法を脱法する行為であって、消費者の正当な利益を考慮することなく、被請求人の利益を優先させた内容である。一般法理からのかい離を正当化する理由はない。

イ 当事者間の交渉力の格差

前記1項(1)イ(イ)で述べたとおり、貸借人で事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者には賃貸借契約における構造的な交渉力の格差がある。加えて、本件の条項についても本件賃貸借契約における交渉力に関する事情がある。被請求人は、信義則上、交渉力の格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるところ、自力救済条項はそのような内容になっていない。信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

ウ 当事者間の情報の質、量の格差

前記(1)イ(ウ)で主張したとおり、不動産賃貸に関する大規模事業者の被請求人と消費者の間では情報の質、量に格段の格差がある。特に、賃借物件への立ち入りや賃借物件の使用の阻害、賃借物件内の動産の搬出などといった契約条項が自力救済禁止原則と抵触することについて、通常、消費者は賃貸人や仲介業者から説明を受けることもなく、前提となる法的知識も有しない。社会的にも平成21年ころ以降から上記に列挙した自力救済行為を行ういわゆる「追出し」行為が横行している。消費者に自力救済条項が有効であるとの誤解があり、そのような契約をした場合には従わなければいけないとの消費者の無知に乗じて「追出し」行為が横行してきた。

交渉力の格差に加えて、被請求人と消費者の間には情報の質と量の格差がある以上、被請求人が、それらの格差を濫用して、消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるが、自力救済条項はそのような内容になっておらず、信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

エ 自力救済行為の事前合意の無効と公序良俗違反

賃貸人が行う自力救済行為について事前にその内容を認める合意を行ったとしても、実際の自力救済行為時に同意がない限り、そのような合意は正当化されない。不法行為にあたる自力救済行為に対する抵抗を物理的に排除することもできないので、事前合意の効力はない。

下級審裁判例（札幌地方裁判所平成11年12月24日判決（判例タイムズ1060号223頁））では、本条項に類似した自力救済条項が公序良俗違反であるとされている。

オ 小括

以上から、自力救済条項は民法の一般原則に反して消費者の利益を一方的に害する条項であって、消費者契約法10条後段に該当する。

(3) 結論

よって、自力救済条項は消費者契約法10条に違反している。

3 損害賠償の全部免責条項

(1) 契約条項1の7条2項には、被請求人による契約解除や水道光熱の供給停止、賃借人の入室禁止を原因として、被請求人が賃借人に対して負担する損害賠償を全部免責する旨を含む内容の契約条項が含まれており、消費者契約法8条1項1号より無効である。

(2) また、水道光熱の供給停止や賃借人の入室禁止は賃貸人による賃借人に対する不法行為に該当するところ、本条項は不法行為によって消費者に生じた損害賠償の全部を免責する内容であって、消費者契約法8条1項3号によっても無効である。

4 結論

よって、契約条項1に関し、請求の要点1項記載の意思表示の差止を求める。

第2 契約条項2（請求の要点2項）

被請求人は、別紙建物目録13及び別紙建物目録15の各建物の居室の賃貸借契約において、別紙契約条項目録2記載のとおり、被請求人が賃借人の承諾なく賃貸物件に立ち入り、「適切な処置」ができる旨の契約条項を使用している（以下「契約条項2」という。）。

契約条項2は、以下のとおり、消費者契約法10条に違反している。

1 契約条項2の趣旨

契約条項2は、法的手続によることなく、賃借人に対して明渡義務及び共益費等の支払の履行を強制することを目的としており、被請求人による自力救済を認めた条項である。

2 消費者契約法10条前段該当性

- (1) 上記第3の2項で主張したとおり、自力救済は法の禁止するところであって許されず、ただ、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を超えない範囲内でのみ例外的に許されるにすぎない（最高裁判所昭和40年12月7日判決（民集19巻9号2101頁））。
- (2) 契約条項2は、民法の一般法理に照らして消費者の権利を制限する消費者契約の条項であって、消費者契約法10条前段の要件に該当する。

3 消費者契約法10条後段該当性

(1) 一般法理からのかい離と権利義務の不均衡

ア 契約条項2の2号と3号において賃貸人が立ち入りを認める事由、そのいずれの事由が発生したとしても、法律に定める手続によっては権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる緊急やむを得ないという事由ではない。契約条項2の立ち入り等は上記の最高裁判所昭和40年12月7日判決が定める自力救済禁止原則の例外にはあらず許されない。契約条項2は一般法理からかい離している。

イ 賃借人は契約条項2が定める立ち入り等により占有権を侵害される。賃貸人だからといって被請求人の担当者が他人の部屋に承諾なく入るのは、緊急時を除いて許されず、重大な権利侵害である。他方で、賃貸人である被請求人は、契約条項1の自力救済条項と契約条項2によって司法手続を介することなく簡便に賃借人の水道等の利用を停止させることができ共益費の回収を図ることができる。また、契約違反の疑いを理由に賃貸物件に立ち入り賃借人を追い出すことを目的としている。被請求人には司法手続を利用できない理由はない。

ウ 加えて、契約条項2は被請求人がとり得る処置の内容を「適切な処置」と記載するだけで特定していない。契約条項2は被請求人が一方的に契約条項の内容の決定権と解釈権を独占する内容であり、一層、被請求人と消費者との権利義務の均衡を欠く。

エ 契約条項2は、消費者の正当な利益を考慮することなく、被請求人自身の利益を優先させた内容である。一般法理からのかい離を正当化する理由はない。

(2) 当事者間の交渉力の格差

前記第3の1項(1)イ（イ）で述べたとおり、賃貸人で事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者には賃貸借契約における構造的な交渉力の格差がある。加えて、本件の条項についても本件賃貸借契約における交渉力に関する事情がある。被請求人は、信義則上、交渉力の格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるところ、自力救済条項はそのような内容になっていない。信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(3) 当事者間の情報の質、量の格差

前記第3の1項(1)イ（ウ）で主張したとおり、不動産賃貸に関する大規模事業者の被請求人と消費者の間では情報の質、量に格段の格差がある。特に、賃借物件への立ち入りや賃借物件の使用の阻害、賃借物件内の動産の搬出などといった契約条項が自力救済禁止原則と抵触する

ことについて、消費者は、通常、賃貸人や仲介業者から説明を受けることもなく、前提となる法的知識も有しない。

交渉力の格差に加えて、被請求人と消費者の間には情報の質と量の格差がある以上、被請求人が、それらの格差を濫用して、消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるが、自力救済条項はそのような内容になっておらず、信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(4) 自力救済行為の事前合意の無効と公序良俗違反

賃貸人が行う自力救済行為について事前にその内容を認める合意を行ったとしても、実際の自力救済行為時に同意がない限り、そのような合意は正当化されない。不法行為にあたる自力救済行為に対する抵抗を物理的に排除することもできないので、事前合意の効力はない。

下級審裁判例（東京地方裁判所平成18年5月18日判決（判例時報1954号80頁））では、契約条項2と同様の自力救済条項が公序良俗違反であるとされている。

(5) 小括

以上から、契約条項2は民法の一般法理に反して消費者の利益を一方的に害する条項であって、消費者契約法10条後段に該当する。

4 結論

よって、契約条項2に関して請求の要点2項記載の意思表示の差止を求める。

第3 契約条項3（請求の要点3項）

被請求人は、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物の居室の賃貸借契約において、別紙契約条項目録3項記載のとおり、賃借人の退去後に賃貸物件内または建物内に残置された物品等につき、賃借人または賃借人の関係者が所有権を放棄したとみなし、賃貸人の任意処分と賃貸人による費用の請求を認める旨の契約条項を使用している（以下「契約条項3」という。）。

契約条項3は、以下のとおり消費者契約法10条に違反している。

1 契約条項3の趣旨

別紙契約条項目録3は、法的手続によることなく、賃借人の室内の遺留品の所有権を放棄されたものとして処分することができるという内容であって、被請求人の自力救済を認める条項である。また、契約条項3は、法的手続によることなく、賃借人の明渡義務の履行を賃貸人が実現する内容であって、被請求人による明け渡しの自力救済を認める条項である。

なお、契約条項3には、「乙（賃借人）の関係者」の所有物の放棄に関する内容が含まれている。契約条項3のうち、賃借人の関係者による所有物の放棄に関する部分は法的に無意味である。賃借人の関係者が被請求人との賃貸借契約の契約当事者ではなく、賃貸借契約の効力が及ばないからである。

2 消費者契約法10条前段該当性

(1) 上記第3の2項で述べたとおり、自力救済は法の禁止するところであって許されない。ただ、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を超えない範囲内でのみ例外的に許されるにすぎない（最高裁判所昭和40年12月7日判決（民集19巻9号2101頁））。

- (2) 賃借人は所有物に関して財産権を有している。また、任意処分等にあたって賃借物件への立ち入りを伴う場合、上記第3の2項で述べたとおり、賃借人の占有権を侵害している。
- (3) 契約条項は、民法の一般法理に照らして消費者の権利を制限する消費者契約の条項であって、消費者契約法10条前段の要件に該当する。

3 消費者契約法10条後段該当性

(1) 一般法理からのかい離と権利義務の不均衡

ア 契約条項3の任意処分にあたって、法律に定める手続によっては権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる緊急やむを得ないという事由は考えられない。契約条項3の任意処分等は上記の最高裁判所昭和40年12月7日判決が定める自力救済禁止原則の例外にはあたらず許されない。契約条項3は一般法理からかい離している。

イ 契約条項3は他人の所有物の処分であって、所有権侵害である。任意処分にあたって賃借物件への立ち入り等を伴う場合には占有権の侵害であるが、さらに所有権（財産権）という憲法に由来する権利についての重大な侵害である。

他方で、賃貸人である被請求人は、契約条項3によって司法手続を介することなく簡便に他人の所有物を処分でき、賃借人の明渡を行うことができる。被請求人には司法手続を利用できない理由はない。

ウ 契約条項3は賃借人の「退去後」の規定とされている。契約条項3の文言上、賃借人が退去したかどうかの判断の基準、方法が明らかではなく、賃貸人に判断が委ねられている。残置物が残っている以上、明渡義務は未履行であり、契約条項3は被請求人が一方的に明渡義務を強制する内容でもある。

エ 契約条項3は、消費者の正当な利益を考慮することなく、被請求人自身の利益を優先させた内容である。一般法理からのかい離を正当化する理由はない。

(2) 当事者間の交渉力の格差

前記第3の1項(1)イ（イ）で述べたとおり、賃貸人で事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者には賃貸借契約における構造的な交渉力の格差がある。加えて、本件の条項についても本件賃貸借契約における交渉力に関する事情がある。被請求人は、信義則上、交渉力の格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるところ、自力救済条項はそのような内容になっていない。信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(3) 当事者間の情報の質、量の格差

前記第3の1項(1)イ（ウ）で主張したとおり、不動産賃貸に関する大規模事業者の被請求人と消費者の間では情報の質、量に格段の格差がある。特に、契約条項3が自力救済禁止原則と抵触することについて、消費者は、通常、賃貸人や仲介業者から説明を受けることもなく、前提となる法的知識も有しない。

交渉力の格差に加えて、被請求人と消費者の間には情報の質と量の格差がある以上、被請求人が、それらの格差を濫用して、消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるが、自力救済条項はそのような内容になっておらず、信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(4) 自力救済行為の事前合意の無効と公序良俗違反

賃貸人が行う自力救済行為について事前にその内容を認める合意を行ったとしても、実際の自力救済行為時に同意がない限り、そのような合意は正当化されない。不法行為にあたる自力救済行為に対する抵抗を物理的に排除することもできないので、事前合意の効力はない。

下級審裁判例（浦和地方裁判所平成6年4月22日判決（判例タイムズ874号236頁））では、契約条項3と同様の自力救済条項が公序良俗違反であるとされている。

(5) 小括

以上から、契約条項3は民法の一般法理に反して消費者の利益を一方的に害する条項であって、消費者契約法10条後段に該当する。

4 結論

よって、契約条項3に関して請求の要点3項記載の意思表示の差止を求める。

第4 契約条項4（請求の要点4項）

被請求人は、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物の居室の賃貸借契約の契約条項として、別紙契約条項目録4項記載のとおり、倒産申立解除条項等の契約条項を使用している（以下「契約条項4」という。）。ただし、自然人である消費者には会社更生法、会社法（特別清算、解散）の適用がないので、関連する条項は法的に無意味である。

契約条項4は、以下のとおり消費者契約法10条に反している。

1 倒産申立解除条項

契約条項4には、差押などの申立をした場合、または申立を受けた場合に賃貸借契約を解除するとの条項が含まれている（以下「倒産申立解除条項」という。）。

(1) 消費者契約法10条前段該当性

ア 賃貸借契約とは、賃貸人が賃借人に対して目的物を使用収益させる義務を負い、賃借人が賃貸人に対して賃料を支払う義務を負う契約である（民法601条）。前記第3において主張したとおり、継続的な債権関係である賃貸借契約においては、そもそも賃借人に義務違反があってもその義務違反に信頼関係の破壊がない場合には賃貸人には解除権が発生しない。

イ 差押、仮差押、仮処分、強制執行、競売の申立またはこれらの申立を受けること、破産、民事再生の申立またはこれらの申立を受けること、任意整理手続を開始する旨を対外的に公表すること、賃借人が振出、引受、保証した手形または小切手が不渡りとなったことは、いずれも賃貸借契約の債務の不履行ではない。上記の申立があり、または申立を受けたことが、賃借人の背信性や信頼関係の破壊とは評価されない。

ウ 倒産申立解除条項は、同条項に定める事由があった場合には、賃貸借契約から発生する義務違反があったことの主張立証することなく、かつ契約当事者間に信頼関係の破壊があったことの主張立証をすることなく、賃貸人に一方的に賃貸借契約の解除を認めるものであって、民法541条の適用がされる場合に比べ、消費者である賃借人の権利を制限し、または義務を加重しており、消費者契約法10条前段に該当する。

(2) 消費者契約法10条後段該当性

ア 民法及び判例法理からのかい離と権利義務の不均衡

倒産申立解除条項は、賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とするものとはいえず、これらの事由があっても、賃借人の賃料債務の不履行の有無や程度は個別事案によっ

て異なる。賃料債務の不履行が発生していない場合もあり得る。また、これらの事由の中には、例えば、係争物に関する仮処分のように、必ずしも賃借人が経済的な困窮に陥っていることを徴表しないものがあるし、他の事由の中にも、賃料債務の履行に直ちに影響が生じないものがあり得る。これらを含めて上記事由が発生したという一事をもって直ちに賃貸借契約から発生する義務違反があり、賃貸借契約当事者間の信頼関係が破壊されていると評価されるべきではない。

また、消費者である賃借人は、特に債務の整理、破産の申立や民事再生の申立により、法的にも社会的にも経済的更生を果たすことが期待されているにもかかわらず（破産法1条、民事再生法1条）、生活の場を奪われてしまうと経済的更生を果たすことができない。他方で、賃貸人は、賃借人による賃料債務の不履行があつて、その不履行に背信性に足る事情があれば、賃貸借契約を解除できることから、賃貸人の受ける不利益は賃借人の受ける不利益に比べて少ない。

イ 当事者間の交渉力の格差

前記第3の1項(1)イ（イ）で述べたとおり、賃貸人で事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者には賃貸借契約における構造的な交渉力の格差がある。加えて、本件の条項についても本件賃貸借契約における交渉力に関する事情がある。被請求人は、信義則上、交渉力の格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるところ、自力救済条項はそのような内容になっていない。信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(3) 当事者間の情報の質、量の格差

前記第3の1項(1)イ（ウ）で主張したとおり、不動産賃貸に関する大規模事業者の被請求人と消費者の間では情報の質、量に格段の格差がある。特に、消費者は、破産法等と賃貸借契約の契約条項との関係について、前提となる法的知識も有しない。交渉力の格差に加えて、被請求人と消費者の間には情報の質と量の格差がある以上、被請求人が、それらの格差を濫用して、消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるが、自力救済条項はそのような内容になっておらず、信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(4) 関連する裁判例

なお、最高裁判所昭和43年11月21日判決（民集22巻12号2726頁）において、賃借人が差押を受けたこと、または、破産宣告（当時）の申立てを受けた場合には賃貸人が無催告解除できるとの特約は借家法6条（当時）により無効とされている。また、適格消費者団体が提訴した差止請求訴訟である大阪高等裁判所平成25年10月17日判決（LLI/DB）において、請求人の主張と同旨の判断がなされている。

(5) 小括

倒産申立解除条項は、民法及び判例の任意規定による適用による場合に比して、消費者の権利を加重し、または消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、信義則に反して消費者の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条に違反する。

2 無催告解除条項

契約条項4には、「賃借人が本契約の各条項に違反したとき」とあり、賃貸借契約のすべての条項について無催告解除が定められている（以下「無催告解除条項」という。）。

前記第1の1項(3)で主張したとおり、契約書に記載のあるすべての債務について何らか違反があれば、信頼関係の破壊を認めるに足りない場合にも解除権が発生し、また無催告での解除ができるとするのは、民法よりも消費者の権利を制限し、または義務を加重しており、情報力及び交渉力の格差がある消費者の利益を考慮することなく、信義則に反して、一方的に事業者である被請求人に有利な定めとなっている。無催告解除条項は消費者契約法10条に反している。

3 結論

よって、契約条項4に関して請求の要点4項記載の意思表示の差止を求める。

第5 契約条項5（請求の要点5項）

被請求人は、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物の居室の賃貸借契約の契約条項として、別紙契約条項5記載の契約条項を使用している（以下「契約条項5」という。）。

契約条項5は、以下のとおり消費者契約法8条1項1号に反する。

1 契約条項5の趣旨

契約条項5には、被請求人は、「事由の如何にもかかわらず」、すなわち被請求人に責めがある場合であっても、賃貸物件の不良や賃貸物件の諸設備等の故障、被請求人の設備の原因がある盗難等によって賃借人に生じた損害を賠償しないとの免責条項が含まれている（以下「免責条項」という。）。

2 消費者契約法8条1項1号該当性

契約条項5は、事業者である賃貸人に対する賃借人である消費者の損害賠償債務を全部免責する内容を含んでおり、消費者契約法8条1項1号に違反する。

3 結論

よって、契約条項5に関して請求の要点5項記載の意思表示の差止を求める。

第6 契約条項6（請求の要点6項）

被請求人は、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物の居室の賃貸借契約の契約条項として、別紙契約条項6記載の契約条項を使用している（以下「契約条項6」という。）。

契約条項6は、以下のとおり消費者契約法10条に反している。

1 権利放棄条項

(1) 契約条項6の趣旨

契約条項6は、賃借人は自らが設置した什器備品及び諸設備等について、被請求人に対し買い取りの請求を行うことができないと定めており、被請求人の必要費償還義務、有益費償還義務、造作買取請求権について賃借人である消費者に権利放棄を定めている（以下「権利放棄条項」という。）。

(2) 消費者契約法10条前段該当性

ア 民法608条1項は、賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求できるとし、任意規定として賃貸人の必要費償還義務を定めている。

イ 民法608条2項は、賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならないとし、任

意規定として賃貸人の有益費償還義務を定めている。

ウ 借地借家法33条1項は、建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができるとし、任意規定として、賃借人の造作買取請求権を定めている。

エ 権利放棄条項は、賃借人が賃貸人に対して有する権利を放棄する内容であって、消費者の権利を制限する条項であるので、消費者契約法10条前段に該当する。

(3) 消費者契約法10条後段該当性

ア 民法及び借地借家法からのかい離と権利義務の不均衡

(ア) 別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物の居室の賃貸借契約では、賃借人は、本物件を使用するにあたり日常的に発生する費用(5条(2))、賃借人の善管注意義務による建物の修繕費用(5条(10)、(11))を負担するとされている。しかし、そのほかには、本契約の契約条項、法令、社会通念に照らして賃借人が負担すべきとされる費用(5条(2))とあるだけで賃借人の修繕義務の特約はない。

ただし、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物の居室の賃貸借契約の11条2項において、建物の修繕を賃借人である消費者が負担する場合にもその修繕内容を事前に被請求人と協議し、被請求人の書面による承諾を得なければならないとされている。

また、賃借人である消費者は、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物の居室の賃貸借契約(10条)において、物件内の諸造作や諸設備を新設、撤去、容量変更、移設等する場合には、事前に被請求人と協議して、被請求人に書面による承諾を得ることが前提となっている。

(イ) 必要費は、賃借人が通常の用法に従った使用収益をするために必要な費用まで含まれるとされている。賃借人は、自身に帰責事由がある場合は別として、賃貸借契約に基づいて被請求人の同意を得て修繕を行い、それによって建物の価値が維持した場合でも、権利放棄条項に基づき必要費を賃貸人に請求できない。また、諸造作や諸設備に関しても賃借人が被請求人の同意を得て設置したものについて、たとえ建物と分離不可能であっても、権利放棄条項に基づいて有益費や造作買取請求権を被請求人に請求できない。賃借人である消費者は、被請求人の同意を得て、生活に必要な設備等を設置した場合にその費用を賃貸人に請求できず、かえって被請求人が賃借人の行為によって利得する関係が生じる。賃借人である消費者と賃貸人である事業者の被請求人との間に権利義務の不均衡が生じ、被請求人に一方的に有利な条項となっている。

イ 当事者間の交渉力の格差

前記第3の1項(1)イ(イ)で主張したとおり、賃貸人で事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者には賃貸借契約における構造的な交渉力の格差がある。加えて、本件の条項についても本件賃貸借契約における交渉力に関する事情がある。被請求人は、信義則上、交渉力の格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるところ、本件権利放棄条項はそのような内容になっていない。信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

ウ 当事者間の情報の質、量の格差

前記第3の1項(1)イ(ウ)で主張したとおり、不動産賃貸に関する大規模事業者の被請求人と消費者の間では情報の質、量に格段の格差がある。特に、消費者は、被請求人の同意を得て、上記の必要費や有益費、造作の費用を支出したとしても、本来的には被請求人が負担すべき費用であることを理解しておらず、説明を受けてもいないことが通常であり、情報の質と量に格段の格差がある。

交渉力の格差に加えて、被請求人と消費者の間には情報の質と量の格差がある以上、被請求人が、それらの格差を濫用して、消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるが、本件権利放棄条項はそのような内容になっておらず、信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

エ 小括

したがって、契約条項6の権利放棄条項は、消費者契約法10条後段に該当する。

2 立退料放棄条項

- (1) 契約条項6には、賃借人は、賃貸人に対して、明け渡しに際して、「立ち退き料・移転費用・補償料・その他いかなる名目及び理由にかかわらず一切の請求をすることはできない。」と定めている（以下「立退料放棄条項」という。）。
- (2) 立退料放棄条項は、被請求人の債務不履行によって消費者に損害が生じた場合に、被請求人が消費者に対して賠償すべき責任の全部を免除する内容を含む条項であって、消費者契約法8条1項1号に違反する。

3 結論

よって、契約条項6に関して請求の要点6項記載の意思表示の差止を求める。

第7 契約条項7（請求の要点7項）

被請求人は、別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物の居室の賃貸借契約の契約条項として、別紙契約条項7記載の契約条項を使用している（以下「契約条項7」という。）。

1 契約条項7の趣旨

契約条項7は、賃借人が負うべき善管注意義務の内容として、①本物件に家具・設備等を設置する場合、撤去後に設置痕が残らないよう適切に措置を取らなければならない義務、②本物件の床面がフローリングの場合には定期的にワックスがけ等を行い、フローリング面の保護をする義務、③賃借人が鍵を返還した上で、なお賃借人に対してシリンダー交換料の支払義務を定めている。

2 消費者契約法10条前段該当性

- (1) 最高裁判所平成17年12月16日判決（判例時報1921号61頁）は、賃借物件の損耗の発生は賃貸借契約において当然に予定されていることから、原則として通常損耗は原状回復義務の対象とならないとし、例外的に「通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていることが必要で

ある」とした。

なお、改正後の民法621条においても通常損耗及び経年変化は原状回復の対象外であることが明文化され、上記の判例法理は任意規定としての意味合いを持つ。

- (2) 別紙建物目録1ないし12、14、16の各建物の居室の賃貸借契約の契約条項には、最高裁判所平成17年12月16日判決の「通常損耗補修特約」の定めはない。したがって、賃借人は通常損耗の補修を負担しない。

ア しかし、契約条項7の9条4項が定める家具や設備の設置痕は、社会通念上、通常損耗に当たると理解されている。国土交通省が定めたガイドラインにおいても「家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡」については「家具保有数が多いという我が国の実状に鑑みその設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当である。」とされている。

イ また、契約条項7の9条5項が定めるフローリングのワックスがけは、フローリングの傷みが通常損耗であることに加えて、ワックスがけによってグレードアップの効果があるので賃借人の負担であると社会通念上、理解されている。国土交通省が定めたガイドラインにおいても、「フローリングワックスがけ」について「ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。」とされている。

ウ さらに、契約条項7の5条5号が定めるシリンダー交換料も、通常損耗の範囲内とされている。国土交通省が定めたガイドラインにおいても、「鍵の取替え」について「入居者の入れ替えによる物件管理上の問題であり、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。」とされている。

- (3) 上記の各条項は、通常損耗補修特約なく、賃借人である消費者に対して義務を加重する条項であって、消費者契約法10条前段に該当する。

3 消費者契約法10条後段該当性

- (1) 判例法理からのかい離と権利義務の不均衡

上記の各条項が最高裁判所平成17年12月16日判決の通常損耗補修特約がないにもかかわらず、通常損耗を賃借人に負担させる内容であって、判例法理からのかい離がある。賃借人である消費者に対して義務を課しているのに対して、賃貸人である被請求人にとって一方的な有利な内容であって、消費者の利益を一方的に害する条項である。

- (2) 当事者間の交渉力の格差

前記第3の1項(1)イ(イ)で主張したとおり、賃貸人で事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者には賃貸借契約における構造的な交渉力の格差がある。加えて、本件の条項についても本件賃貸借契約における交渉力に関する事情がある。被請求人は、信義則上、交渉力の格差を濫用して消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるところ、本件権利放棄条項はそのような内容になっていない。信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

- (3) 当事者間の情報の質、量の格差

前記第3の1項(1)イ(ウ)で主張したとおり、不動産賃貸に関する大規模事業者の被請求人と消費者の間では情報の質、量に格段の格差がある。特に、消費者は、通常損耗補修特約の要

否や通常損耗の範囲に関する法的知識を有していない。

交渉力の格差に加えて、被請求人と消費者の間には情報の質と量の格差がある以上、被請求人が、それらの格差を濫用して、消費者の正当な利益を害することがないようにすべきであるが、本件権利放棄条項はそのような内容になっておらず、信義則に反して消費者の利益を一方的に害している。

(4) 小括

契約条項7は消費者契約法10条後段に該当する。

4 結論

よって、契約条項7に関して請求の要点7項記載の意思表示の差止を求める。

第8 消費者契約法に違反する意思表示のおそれ（請求の要点8、9項）

- 1 消費者契約法12条3項では、適格消費者団体は意思表示に供した物の廃棄もしくは除去措置を請求できる。そこで、請求人は、被請求人に対して、上記の廃棄または除去措置として、消費者契約法8条または10条に反する意思表示の内容を含む契約書式すべての廃棄を請求する。
- 2 また、消費者契約法12条3項では、適格消費者団体は予防に必要な措置請求できる。被請求人によって再び消費者契約法に違反する意思表示が行われるおそれが高いことから、被請求人の役員等に対して、別紙配布書面のとおり消費者契約法に反する意思表示を行わないよう注意喚起の文書を配布することを請求する。

(別紙)

建 物 目 録

- 1 名 称 バロンドール
所 在 札幌市北区北8条西4丁目20番地1
家屋番号 20番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
戸 数 178
- 2 名 称 イリオスディオ
所 在 札幌市北区北23条西2丁目19番地346
家屋番号 19番346
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
戸 数 40
- 3 名 称 イリオスエフタ
所 在 札幌市北区北21条西7丁目18番地155、18番地578
家屋番号 18番155
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
戸 数 32
- 4 名 称 クラークハイツ
所 在 札幌市北区北11条西3丁目11番地、10番地
家屋番号 11番の3
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
戸 数 46
- 5 名 称 ラヴィータ410
所 在 札幌市中央区南4条西10丁目1003番地4
家屋番号 1003番4
種 類 共同住宅・事務所・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
戸 数 70
- 6 名 称 サンシャイン・シティー弐番館
所 在 札幌市中央区南5条西10丁目1011番地2
家屋番号 1011番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建

- 戸数 68
- 7 名称 サンシャイン・シティー21
 所在 札幌市中央区南4条西10丁目1010番地3
 家屋番号 1010番3
 種類 共同住宅・店舗
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
 戸数 333
- 8 名称 アン・セリジェ壱番館
 所在 札幌市中央区南8条西6丁目7番地11
 家屋番号 7番11
 種類 共同住宅・店舗
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
 戸数 220
- 9 名称 アン・セリジェ弐番館
 所在 札幌市中央区南8条西6丁目7番地24
 家屋番号 7番24
 種類 共同住宅・店舗
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
 戸数 220
- 10 名称 イリオス中島公園
 所在 札幌市中央区南14条西1丁目1番地137
 家屋番号 1番137
 種類 共同住宅
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
 戸数 99
- 11 名称 レオーネ中島公園
 所在 札幌市中央区南10条西1丁目13番地48
 家屋番号 13番48
 種類 共同住宅
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 戸数 73
- 12 名称 クラシックハイム
 所在 札幌市中央区南5条東3丁目10番地1、札幌市中央区南5条東4丁目12番地2
 家屋番号 10番1
 種類 共同住宅
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
 戸数 88
- 13 名称 札幌ビオス館
 所在 札幌市中央区南5条東3丁目11番地1

- 家屋番号 11番1
 種類 共同住宅
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
 戸数 227
 14名 称 オンズドール
 所在 札幌市中央区大通東3丁目2番地9、2番地11
 家屋番号 2番9
 種類 共同住宅・事務所
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
 戸数 不明
 15名 称 センチュリーヒルズ
 所在 札幌市中央区南1条西6丁目21番地1、21番地3、21番地4、21番地6
 家屋番号 21番1
 種類 事務所・寄宿舎
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
 戸数 10
 16名 称 キャメロットコート桑園
 所在 札幌市中央区北13条西15丁目31番地54
 家屋番号 31番54
 種類 共同住宅
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 戸数 14

総戸数（一部不明を含む） 1718

(別紙)

契 約 条 項 目 録

以下、「甲」は賃貸人である被請求人、「乙」は賃借人とする。

1 契約条項 1

「第 7 条 (契約解除及び入室禁止等の処置)

1. 甲は、乙が次の各号の一つに該当する場合は、催促をしないで本契約を解除し、併せて水道光熱の供給停止や入室禁止の処置をとることができる。
 - ① 本契約書に虚偽事項の記載をするなど不正な方法により入居したとき
 - ② 家賃等を 3 日以上滞納したとき
 - ③ 第 5 条の規定に違反したとき
 - ④ 貸室又は共同使用施設等を故意に破損したとき
 - ⑤ 第 5 条の規定に該当し、甲に対する通知を怠ったとき
 - ⑥ 共同生活の秩序を乱す行為をしたと認められるとき
 - ⑦ 暴力団員 (暴走族を含む) であることが判明したり、暴力団風の振舞いをしたとき
 - ⑧ 第 8 条 1 項の経費等の債務の支払を 1 回でも滞納したとき
 - ⑨ 賃貸借契約の条項の一つに違反したとき
 - ⑩ 契約書末尾記載の「入居者の遵守事項」を守らないとき
2. 甲が前項の規定により賃貸借契約を解除したり、1 項の処置を行うことにより乙が損害を被ることがあっても、甲は、その賠償の責めを負わない。」

「第 5 条 (禁止行為)

乙は、下記の行為をしてはならない。

但し、次の①～⑤⑦については甲に予め申請して、書面により承諾を受けた場合はこの限りではない。

- ① 賃借権の譲渡または転貸
- ② 占有名義の変更
- ③ 造作工事
- ④ 15 日以上不在
- ⑤ 届出以外の者を居住させること
- ⑥ 設置済みの暖房器具以外の暖房器具の使用
- ⑦ ペット (犬猫等動物類) の飼育
- ⑧ 危険または不潔な物品、法令禁止物の持込
- ⑨ 著しい騒音や悪臭等を発して隣室また近隣に迷惑をかける一切の行為
- ⑩ 暴力団・暴走族またはその関係者やそれらに類する者を出入りさせること」

「第 8 条 (経費の負担)

乙が負担する経費は次のとおりとする。

- ① 乙の使用する電気料・冷暖房料・給湯料・上下水道料・電話料等の使用料
- ② 乙の故意または過失により毀損、滅失したときの修繕費

- ③ 甲の許可を得ずに行なったときの原状回復費用
- ④ 貸室明け渡し退去時のクリーニング費用
- ⑤ 水道・便所・浴室等が凍結したときの修繕費」

「入居者の遵守事項

マンションライフを快適に過ごして頂くために、お互いに迷惑とならないよう次のことを遵守して下さい！！

- 1 夜10時～朝8時迄は次のことにご協力下さい。
 - ① 廊下を静かに歩くこと。
 - ② テレビ・ラジオ・ステレオ・楽器等の音量は小さくすること。
 - ③ 会話や玄関ドアの開閉は静かに行なうこと。
 - ④ 洗濯機の使用は慎むこと。
- 2 廊下に出前の食器等を出したり、ゴミ等を置かないで下さい。
- 3 廊下、ホール等は禁煙につきタバコを吸わないで下さい。
- 4 バルコニーや廊下窓から物を投げないで下さい。
- 5 ペット飼育は必ず届け出ると共に、次のことを遵守して下さい。
 - ① ペット飼育遵守規則を厳守すること。
 - ② 汚物を放置しないこと。
 - ③ 廊下、エレベーター、共有部分では、「抱く」か「カゴ等」に入れて歩くこと。
- 6 プール、温泉風呂、トレーニング器機等のご利用は営業時間及び使用規則を厳守下さい。
- 7 不法駐車はレッカー（有料）します。尚、訪問客のレッカー料は入居者負担となります。
- 8 自転車は駐輪場（有料）へ整頓して駐輪願います。但し、建物や住室内には原則として持ち込みはしないで下さい。尚、折りたたみ式は廊下、ホール等を携帯される場合のみ可。
- 9 ゴミは必ず分別し、指定日時に出して下さい。
- 10 バルコニーは避難スペースにつき、床に物等を置かないで下さい。」

ただし、上記「入居者の遵守事項」の6項は別紙建物目録13の建物の居室の賃貸借契約の契約条項にはあるが、別紙建物目録15の建物の居室の賃貸借契約の契約条項にはない。

2 契約条項2

「第15条（管理者の入室）

甲は、次の場合は、乙の承諾を得ないで貸室に立ち入り、適切な処置をとることができる。

- ① 緊急時の修繕実施時
- ② 第8条1項の経費を支払わないとき
- ③ 契約違反の疑いのあるとき
- ④ 火災等緊急の場合」

3 契約条項3

「第21条（明け渡し）

- 7 乙の退去後に本物件内または本建物内に残置された物品等が存在する場合、甲は、乙または乙の関係者が所有権を放棄したものとみなし、任意に処分することができる。なお、これらの

撤去及び処分に要する費用は、乙が負担するものとする。」

4 契約条項 4

「第 19 条（契約の解除）

1. 乙が次の各号のいずれかに該当した場合、甲は、何等の催促を要せずして賃貸借契約を解除することができる。
 - (1) 第 15 条第 1 項のいずれかの規程に反する事実が判明したとき
 - (2) 甲の書面による承諾を受けずに、本物件を契約要綱の使用目的以外に使用したとき
 - (3) 本契約締結時または申込時あるいは同室者の申請時に、乙または連帯保証人あるいは同室者について告げた事実が虚偽であったことが判明したとき
 - (4) 差押・仮差押・仮処分・強制執行または競売の申し立てを受けたとき
 - (5) 破産・民事再生・会社更生または特別清算を申し立て、あるいはこれらの申し立てを受けたとき
 - (6) 解散を決議し、または任意整理手続きを開始する旨を対外的に公表したとき
 - (7) 消費者である賃借人が振出・引受を為し、または保証を行った手形または小切手が不渡りとなったとき
 - (8) 本物件及び本建物を故意または重大な過失により汚損・損傷・滅損したとき
 - (9) 第 16 条の禁止または制限される行為を行ったとき
 - (10) 乙が本契約の各条項に違反したとき」

5 契約条項 5

「第 17 条（免責事項）

甲は、本物件の不良、本建物の諸設備等の故障、震災または風水害等の天災、盗難等による損害については、事由の如何にかかわらず、乙に対し、一切の賠償責任を負わないものとする。」

6 契約条項 6

「第 21 条（明け渡し）

5. 乙は、明け渡しに際し、自ら設置した什器備品及び諸設備等について、甲に対し買い取り請求を行うことはできない。また、乙は、甲に対し、立ち退き料・移転費用・補償料・その他いかなる名目及び理由にかかわらず一切の請求をすることはできない。」

7 契約条項 7

「第 9 条（善管注意義務）

1. 乙は、甲の指示に従い、善良なる管理者の注意をもって本物件を使用及び管理する義務を負う。
4. 乙は、本物件に家具・設備等を設置する場合、撤去後に設置痕が残らないよう適切な措置を取らなければならないものとする。
5. 本物件の床面がフローリングの場合、乙は、定期的にワックスがけ等、フローリング面の保護に努めるものとする。」

「第5条（諸費用）

公共料金及び次の各号に規定する諸費用については、乙が負担するものとする。なお、乙が供給先等と直接契約を要する場合、乙は供給先等と契約を行い、その請求に従い支払うものとする。また、契約要綱に金額の記載がある場合は、乙は、甲の請求に従い、契約要綱のいずれかの支払方法により支払うものとする。

(5) 明け渡しの際に発生する原状回復費用、シリンダー交換料、水廻り消毒料、及び、契約面積により次の表に規定するハウスクリーニング料（ストーブ分解清掃料等を含む）」

(別紙)

平成 年 月 日

役員・社員の皆様
取引先の皆様

〒060-0061

札幌市中央区南1条西6丁目21番地1
キタコー株式会社
代表取締役 草野 浩平

ご 案 内

謹啓

弊社は、札幌地方裁判所平成29年(ワ)第 号契約条項使用差止等請求事件において、弊社が使用していた下記記載の契約条項には消費者契約法に違反する条項が含まれているとされたので、下記記載の契約条項を含む契約書式を一切使用しないでください。

契約書の書式及び契約書式のデータは必ず廃棄してください。

記

1 契約条項1

「第7条(契約解除及び入室禁止等の処置)

1. 甲は、乙が次の各号の一つに該当する場合は、催促をしないで本契約を解除し、併せて水道光熱の供給停止や入室禁止の処置をとることができる。
 - ① 本契約書に虚偽事項の記載をするなど不正な方法により入居したとき
 - ② 家賃等を3日以上滞納したとき
 - ③ 第5条の規定に違反したとき
 - ④ 貸室又は共同使用施設等を故意に破損したとき
 - ⑤ 第5条の規定に該当し、甲に対する通知を怠ったとき
 - ⑥ 共同生活の秩序を乱す行為をしたと認められるとき
 - ⑦ 暴力団員(暴走族を含む)であることが判明したり、暴力団風の振舞いをしたとき
 - ⑧ 第8条1項の経費等の債務の支払を1回でも滞納したとき
 - ⑨ 賃貸借契約の条項の一つに違反したとき
 - ⑩ 契約書末尾記載の「入居者の遵守事項」を守らないとき
2. 甲が前項の規定により賃貸借契約を解除したり、1項の処置を行うことにより乙が損害を被ることがあっても、甲は、その賠償の責めを負わない。」

「第5条(禁止行為)

乙は、下記の行為をしてはならない。

但し、次の①～⑤⑦については甲に予め申請して、書面により承諾を受けた場合はこの限りではない。

- ① 賃借権の譲渡または転貸
- ② 占有名義の変更
- ③ 造作工事
- ④ 15日以上の不在
- ⑤ 届出以外の者を居住させること
- ⑥ 設置済みの暖房器具以外の暖房器具の使用
- ⑦ ペット（犬猫等動物類）の飼育
- ⑧ 危険または不潔な物品、法令禁止物の持込
- ⑨ 著しい騒音や悪臭等を発して隣室また近隣に迷惑をかける一切の行為
- ⑩ 暴力団・暴走族またはその関係者やそれらに類する者を出入りさせること」

「第8条（経費の負担）

乙が負担する経費は次のとおりとする。

- ① 乙の使用する電気料・冷暖房料・給湯料・上下水道料・電話料等の使用料
- ② 乙の故意または過失により毀損、滅失したときの修繕費
- ③ 甲の許可を得ずに行なったときの原状回復費用
- ④ 貸室明け渡し退去時のクリーニング費用
- ⑤ 水道・便所・浴室等が凍結したときの修繕費」

「入居者の遵守事項

マンションライフを快適に過ごして頂くために、お互いに迷惑とならないよう次のことを遵守して下さい！！

- 1 夜10時～朝8時迄は次のことにご協力下さい。
 - ① 廊下を静かに歩くこと。
 - ② テレビ・ラジオ・ステレオ・楽器等の音量は小さくすること。
 - ③ 会話や玄関ドアの開閉は静かに行なうこと。
 - ④ 洗濯機の使用は慎むこと。
- 2 廊下に出前の食器等を出したり、ゴミ等を置かないで下さい。
- 3 廊下、ホール等は禁煙につきタバコを吸わないで下さい。
- 4 バルコニーや廊下窓から物を投げないで下さい。
- 5 ペット飼育は必ず届け出ると共に、次のことを遵守して下さい。
 - ① ペット飼育遵守規則を厳守すること。
 - ② 汚物を放置しないこと。
 - ③ 廊下、エレベーター、共有部分では、「抱く」か「カゴ等」に入れて歩くこと。
- 6 プール、温泉風呂、トレーニング器機等のご利用は営業時間及び使用規則を厳守下さい。
- 7 不法駐車はレッカー（有料）します。尚、訪問客のレッカー料は入居者負担となります。
- 8 自転車は駐輪場（有料）へ整頓して駐輪願います。但し、建物や住室内には原則として持込みはしないで下さい。尚、折りたたみ式は廊下、ホール等を携帯される場合のみ可。
- 9 ゴミは必ず分別し、指定日時に出して下さい。
- 10 バルコニーは避難スペースにつき、床に物等を置かないで下さい。」

ただし、上記「入居者の遵守事項」の6項は別紙建物目録13の建物の居室の賃貸借契約の契約

条項にはあるが、別紙建物目録15の建物の居室の賃貸借契約の契約条項にはない。

2 契約条項2

「第15条（管理者の入室）

甲は、次の場合は、乙の承諾を得ないで貸室に立ち入り、適切な処置をとることができる。

- ① 緊急時の修繕実施時
- ② 第8条1項の経費を支払わないとき
- ③ 契約違反の疑いのあるとき
- ④ 火災等緊急の場合」

3 契約条項3

「第21条（明け渡し）

7 乙の退去後に本物件内または本建物内に残置された物品等が存在する場合、甲は、乙または乙の関係者が所有権を放棄したものとみなし、任意に処分することができる。なお、これらの撤去及び処分に要する費用は、乙が負担するものとする。」

4 契約条項4

「第19条（契約の解除）

1. 乙が次の各号のいずれかに該当した場合、甲は、何等の催促を要せずして賃貸借契約を解除することができる。

- (1) 第15条第1項のいずれかの規程に反する事実が判明したとき
- (2) 甲の書面による承諾を受けずに、本物件を契約要綱の使用目的以外に使用したとき
- (3) 本契約締結時または申込時あるいは同室者の申請時に、乙または連帯保証人あるいは同室者について告げた事実が虚偽であったことが判明したとき
- (4) 差押・仮差押・仮処分・強制執行または競売の申し立てを受けたとき
- (5) 破産・民事再生・会社更生または特別清算を申し立て、あるいはこれらの申し立てを受けたとき
- (6) 解散を決議し、または任意整理手続きを開始する旨を対外的に公表したとき
- (7) 消費者である賃借人が振出・引受を為し、または保証を行った手形または小切手が不渡りとなったとき
- (8) 本物件及び本建物を故意または重大な過失により汚損・損傷・滅損したとき
- (9) 第16条の禁止または制限される行為を行ったとき
- (10) 乙が本契約の各条項に違反したとき」

5 契約条項5

「第17条（免責事項）

甲は、本物件の不良、本建物の諸設備等の故障、震災または風水害等の天災、盗難等による損害については、事由の如何にかかわらず、乙に対し、一切の賠償責任を負わないものとする。」

6 契約条項6

「第21条（明け渡し）」

5. 乙は、明け渡しに際し、自ら設置した什器備品及び諸設備等について、甲に対し買い取り請求を行うことはできない。また、乙は、甲に対し、立ち退き料・移転費用・補償料・その他いかなる名目及び理由にかかわらず一切の請求をすることはできない。」

7 契約条項7

「第9条（善管注意義務）」

1. 乙は、甲の指示に従い、善良なる管理者の注意をもって本物件を使用及び管理する義務を負う。
4. 乙は、本物件に家具・設備等を設置する場合、撤去後に設置痕が残らないよう適切な措置を取らなければならないものとする。
5. 本物件の床面がフローリングの場合、乙は、定期的にワックスがけ等、フローリング面の保護に努めるものとする。」

「第5条（諸費用）」

公共料金及び次の各号に規定する諸費用については、乙が負担するものとする。なお、乙が供給先等と直接契約を要する場合、乙は供給先等と契約を行い、その請求に従い支払うものとする。また、契約要綱に金額の記載がある場合は、乙は、甲の請求に従い、契約要綱のいずれかの支払方法により支払うものとする。

- (5) 明け渡しの際に発生する原状回復費用、シリンダー交換料、水廻り消毒料、及び、契約面積により次の表に規定するハウスクリーニング料（ストーブ分解清掃料等を含む）」

謹白