

再 申 入 書

平成29年9月13日

札幌市北区北22条西3丁目2番2号
株式会社サンコーポレーション
代表取締役 小 関 雄 作 殿

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
理事長 町 村 泰 貴

〒060-0004

札幌市中央区北4条西12丁目ほくろうビル4階
TEL 011-221-5884 FAX 011-221-5887

冠省 当NPO法人より、貴社に対し、平成29年5月1日付け申入書（以下単に「申入書」という。）をお送りした件につきまして、以下のとおり再度申し入れます。

1 はじめに

当NPO法人の申入書に対し、貴社から、平成29年6月13日付け回答書（以下単に「回答書」という。）をいただきました。

回答書によりますと、申入書「第2 申入の理由」2項の「使用中止を要する条項」のうち、一部のものについては貴社の建物賃貸借・住居借契約約款において削除又は修正のご対応をいただきましたが、不変とされているものも少なからず存在しており、この点は遺憾に存じます。

とりわけ、以下に指摘させていただく各条項については、消費者契約法等の関係法令に照らし、看過しがたい問題があると考えておりますので、貴社に対し、当該条項の使用中止又は修正を改めて申し入れます。

2 約款第10条第1項（関係者等の故意過失による損害の賠償）

貴社は、賃借人に賃貸借物件の使用に関する善管注意義務があることを理由

に、本条項の不変を主張されています。

しかし、本条項は、賃借人において賃貸人等が被った損害の賠償義務を負う人的範囲及び要件として、「乙（引用者注：賃借人）・表題部入居者及びその関係者（来訪者等を含む）等の故意過失により」と定めており、本物件を訪れたすべての来訪者に故意過失がある場合までをも含めています。

この点、賃貸目的物を使用・収益する賃借人は、賃貸借契約の存続期間中、賃貸目的物について善良なる管理者として、賃貸目的物の利用に伴う賃貸目的物の保管義務及び賃貸借契約で定めた利用目的の遵守義務を負います（民法第400条、第616条、第594条第1項）。賃借人自身が不注意により賃貸目的物を損傷した場合に限らず、先の両義務の履行を補助する同居者等が不注意により賃貸目的物を損傷した場合の損害を賠償する義務も負います。両義務の履行の補助者とは、同居者、使用人、賃借人が依頼した工事業者や設備業者などが考えられるところ、本条項の「関係者（来訪者等を含む）等」には、例えば、賃借人の依頼や承諾に基づかずに訪れた勧誘員等までもが含まれる余地があります。

そして、上記の両義務の履行の補助者でもない者の行為を、賃貸人に対する損害賠償義務の発生原因事由とすることは、明らかに賃借人に過大な責任を負わせるものです。

したがって、「その関係者（来訪者等を含む）等の故意過失」をも含む本条項は、賃借人たる消費者の義務を加重し、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条より無効と考えます。

3 約款第14条第1項柱書（賃貸人の無催告解除権）について

貴社は、約款第14条第1項（1）ないし（11）の各事由が信頼関係を破壊したと評価し得る類型であることを理由に、本条項柱書の不変を主張されています。

しかし、当方の申入書でも述べましたように、賃貸人が賃貸借契約の解除をするにあたっては、相当期間を定めた催告を先行させることが原則であり（民法第541条）、無催告解除が認められるのは、催告をしなくても不合理とは認められない事情が存する場合、すなわち、賃貸人と賃借人との信頼関係が著しく破壊され、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といえる場合に限定されています（最判昭和27年4月25日、最判昭和43年11月21日など）。

そして、約款第14条第1項の（1）ないし（11）は、一般的に契約解除の理由となり得る事由が列挙されているだけであり、当該事由に該当するだけで直ちに信頼関係が著しく破壊されたと評価し得るものではありません（な

お、後述のとおり、事由としても一部問題があります)。信頼関係が著しく破壊されたといえるか否かは、あくまでも個別具体的な事情を踏まえた上で判断されるべきものです。

したがって、個別具体的な事情を一切考慮することなく、形式的に(1)ないし(11)の各事由に該当することをもって直ちに無催告解除権を認める約款第14条第1項柱書は、信頼関係の著しい破壊がない場合にも賃貸借契約が解除されるおそれがあり、消費者の権利を制限し、消費者の利益を一方的に害するものであることは明らかです。

よって、貴社の回答を踏まえても、約款第14条第1項柱書は、消費者契約法第10条により無効と考えます。

4 約款第14条第1項(9)(賃貸人からの契約解除事由)について

本条項について、貴社からは、「不変でお願いします」との回答がなされました。

しかし、当方の申入書で述べましたように、仮差押・差押や仮処分の執行を受けたからといって、必ずしも賃貸人の利益が害されるものではありません。

また、賃借人が破産等をした場合でも、賃料の支払いが継続している限り、賃借人としての義務の履行に問題はなく、賃貸人に契約の解除を認める必要はありません。のみならず、このような規定は、破産等の手続によって経済的破綻から更生しようとする者の生活の基盤を一方的に奪うこととなり、破産法等の趣旨にも反するものです。

したがって、本条項が規定している事項があったことのみを理由に賃貸借契約を解除できるものとする本条項は、賃借人たる消費者の権利を制限し、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条より無効と考えます。

5 約款第14条第1項(10)及び(11)(賃貸人からの契約解除事由)について

本条項についても、貴社からは、「不変でお願いします」との回答がなされました。

しかし、これも当方の申入書で述べましたように、本条項は、「第8条の禁止行為・遵守行為に違反したとき」や「その他、本契約の各条項に違反したとき」に、賃貸人が契約を解除することができることを定めています。しかし、最高裁昭和39年7月28日判決によると、賃貸人からの契約解除は、信頼関係を破壊し、賃貸借契約の継続を著しく困難にした場合に限るとされています。

したがって、本条項が規定している事項があったことのみを理由に賃貸借契約を解除できるものとする本条項は、賃借人たる消費者の権利を制限し、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条により無効と考えます。

6 約款第15条第5項（造作買取請求権の放棄）について

貴社は、造作買取請求権の放棄条項が無効か否かは造作の内容に左右されること、借地借家法第33条第1項が任意規定であることの二点を考慮したとの理由で、本条項の不変を主張されています。

前者については、「造作の内容」は約款第15条第5項が有効である場合にはじめて検討されるべきものであって、約款第15条第5項が消費者契約法第10条に該当して無効か、それとも同条に該当せず有効かという問題には関係しませんので、理由になりません。また、仮に「造作の内容」が同条該当性の判断において考慮されることがあったとしても、回答書に述べられているように、貴社は「造作の内容によっては消費者契約法10条により無効とされるケースがあり得ます」と認識していながら、本条項は、賃借人の造作買取請求権を「造作の内容」を問うことなく包括的に放棄させるものであり、明らかに行き過ぎであると考えます。

後者については、消費者契約法第10条は、まさに任意規定の適用に比して、消費者の権利を制限し、消費者の利益を一方的に害する条項を無効とするものですので、借地借家法第33条第1項が任意規定であることは全く理由になりません。

以上のとおり、本条項が、造作買取請求権に関する任意規定である借地借家法第33条第1項前段の適用による場合に比して、消費者の権利を制限し、消費者の利益を一時的に害するものであることは一見して明らかであり、消費者契約法第10条により無効と考えます。

7 建物賃貸借・住居借契約書の「10 特約事項」の第2項（冬期解約違約金条項）について

貴社は、冬期間に居室を維持管理するにあたり、凍結防止対策や修繕工事に関わる費用が他の期間よりも賃貸人の利益を害することを理由に、本条項の不変を主張されています。

確かに、寒冷地である北海道では、凍結防止対策のための冬期特有の維持・管理費が必要となる場合があるかも知れません。

しかし、上記のような冬期特有の維持・管理に要する費用が常に敷金の額以上になるとは考えがたいところですし、冬期間であっても、賃借人の退去後に

新たな入居者を得ることができれば、賃貸人による維持・管理の必要が生じることはなくなるはずで。

また、期間内解約違約金条項（約款第5条第5項）と本条項が共に適用される期間に賃借人が解約した場合、賃貸人は賃借人に対し、期間内解約違約金と冬期解約違約金の二重の負担を求めることができることになり、賃借人にとっては、この不利益が事実上、賃借人の解約権を制限することになると考えます。

このように、契約解約の時期が「冬期間」であるという理由のみで違約金を課す又は敷金を不返還とすることの合理的理由は見出しがたく、したがって、本条項は、賃借人たる消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものであり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条により無効と考えます。

8 ご回答について

つきましては、本再申入に対する貴社のお考え・ご対応等を文書にて、平成29年10月13日までにご回答くださいますようお願いいたします。

なお、ご回答の有無及びご回答内容につきましては、当NPO法人の活動目的のため、公表させていただくことをあらかじめ申し添えます。

草々