

申 入 書

平成29年5月1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丁目ほくろビル4階
TEL 011-221-5884 FAX 011-221-5887

当法人は、消費者問題に関する調査、研究、消費者への情報提供等を通じた消費者被害の未然防止を目的に、消費者団体、消費生活専門相談員、学者、弁護士、司法書士など消費者問題専門家により構成されているNPO法人です（詳細は、当法人のホームページ<http://www.e-hocnet.info/index.html>をご参照下さい。）。

また、当法人は、平成22年2月25日からは、平成21年6月に施行された「改正消費者契約法」に基づき、内閣総理大臣の認定を受け、差止請求関係業務（不特定かつ多数の消費者の利益のために差止請求権を行使する業務並びに当該業務の遂行に必要な消費者の被害に関する情報の収集並びに消費者の被害の防止及び救済に資する差止請求権の行使の結果に関する情報の提供にかかる業務）を行なう「適格消費者団体」としての活動も開始しております。

現在、当法人では、従来から消費者たる賃借人との間でこれに関するトラブルが多くみられる家屋賃貸借契約条項につき、各種情報提供やアンケート等を通じて入手した契約書に消費者契約法等の規定する不当な条項が含まれていないかどうかを検討しております。

当法人は、貴社が賃貸人となり平成25年に締結した建物賃貸借・住居契約書を検討しました結果、いくつかの問題点があるとの結論に達しましたので、貴社に対し、以下のとおり申し入れます。

第1 申入の趣旨

貴社が賃貸人として使用されている普通借家建物賃貸借・住居契約約款（以下単に「約款」といいます。）のうち、「第2 申入の理由」第2項以下に記載の各条項は、消費者契約法第10条、民法第90条、借地借家法第30条に照らし、不当な条項であると考えます。

よって、貴社に対し、当該条項の使用中止又は修正を申し入れます。

第2 申入の理由

1 申入の背景

(1) 家屋賃貸借トラブルの状況

賃貸アパート及びマンション（以下「賃貸アパート等」といいます。）のトラブルは、この数年も多数発生しています。北海道立消費生活センターによせられた賃貸アパート等に関する相談は、平成25年度が389件、平成26年度が355件、平成27年度が368件となっています。

また、札幌市消費者センターのプレスリリースにおいても、賃貸アパート等に関する相談件数は、平成25年度が1195件、平成26年度が1044件、平成27年度が1109件となっています。

(2) 消費者契約法の施行

平成13年（2001年）4月1日に消費者契約法が施行されました。

同法は、第8条から第10条において、消費者にとって不当な条項を無効とすることを規定しています。

特に、第10条は、信義則に反し消費者に一方的に不利益な条項を無効とする一般条項です。

家屋賃貸人の多くは事業者であり、居住目的の賃借人は消費者ですから、通常の家屋賃貸借契約には消費者契約法の適用があり、家屋賃貸借契約の各条項は消費者契約法に照らして不当であってはなりません。

消費者契約における不当か否かの判断は、消費者にとって理解しやすい透明性及び消費者にとって納得のできる合理性があるかとの観点からなされるべきです。

このような観点からしますと、以下の各条項は、消費者契約法等が規定する不当な条項であり、使用を中止するか、あるいは内容を修正すべきであると考えます。

2 使用中止・修正を要する条項

(1) 約款第3条第4項（新しい敷金との差額の不返還）

本条項は、「新しい敷金が従前の敷金を下回る場合は、その差額は乙（引用者注：賃借人）に返還しないものとします」と定めています。

この条項の「返還しない」との意味が、従前の敷金の一部を没収し、確定的に返還しないものであれば、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。

そうした意味ではなく、引き続き敷金として預かるとの趣旨であれば、かかる誤解の生じないように文言を修正すべきであると考えます。

(2) 約款第5条第4項（敷金の返還時期）

本条項は、「甲（引用者注：賃貸人）は明渡しを確認した日から60日以内に敷金を乙（引用者注：借借人）に返還するものとします」と定めています。

しかしながら、「明渡しを確認した日から60日以内」とは、あまりに長期間と言わざるを得ず、借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。

(3) 約款第9条第2項、第15条第2項及び第6項（修繕費等・原状回復費用の負担）

ア これらの条項は、修繕費等及び原状回復費用について、「[別表3]修繕範囲」に記載されているものすべてについて、借借人の負担とすることを定めています。

しかしながら、[別表3]の第2項(1)にある「水道のパッキン・給水栓・排水栓・トイレのバルブ類等の交換」は、給排水管などの建物設備の一部であると考えられ、その交換は賃貸人が負担すべきものであり、借借人の負担とするのは不当と考えます。

また、[別表3]の第5項(1)にある「カビ・害虫等の発生による駆除」も、建物の立地条件や構造等が原因で発生することも考えられ、そのような場合にも一律に借借人の負担とするのは不当と考えられます。

したがって、少なくとも前記各条項については、借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条項として、消費者契約法第10条により無効と考えます。

イ 第15条第2項及び第6項は、原状回復費用について、借借人が「[別表3]に基づき、甲（引用者注：賃貸人）及び甲代理人の査定により、床・壁・天井・建具等の原状回復工事と室内クリーニングを行わなければなりません」、「その費用を甲又は甲代理人の査定した金額により負担する」と定められています。

しかしながら、借借人が当該原状回復費用を負担すべきか否か、その費用が妥当かどうかについては、賃貸人と借借人間の協議により、これが調わなければ最終的には裁判所の判断により決定されるべきものです。本条項は、原状回復の要否や金額の妥当性について借借人の検討機会を失わせ、賃貸人の一方的判断により、本来、借借人が負担する必要のない原状回復費用をも負担させる危険性をはらんだものと言えます。

このような観点から、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条項として、消費者契約法第10条により無効と考えます。

(4) 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）

本条項は、賃借人において貸貸人等が被った損害の賠償義務を負う範囲として、「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、来訪者に故意過失がある場合までも含めています。

しかし、賃借人の占有補助者でもない者の行為を、賃貸借契約に基づく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。

(5) 約款第13条第5項（貸貸人からの解約申し入れ）

本条項は、「甲（引用者注：貸貸人）が契約の期間内に本契約を解約するときは、乙（引用者注：賃借人）に対し、6ヶ月前までに書面によって通知するものとします」と定めています。

しかしながら、借地借家法第27条及び第28条によれば、貸貸人による解約の申し入れには、正当の事由が必要とされており、同法第30条には「この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする」と定められています。

したがって、貸貸人からの解約申し入れに正当な事由を必要としない本条項は、同法第30条により無効と考えます。

(6) 約款第14条第1項（貸貸人の無催告解除権）

ア 柱書について

本条項は、(1)ないし(11)に該当する事項があった場合、貸貸人が無催告で契約の解除をすることができると定めています。

しかし、民法の原則では、履行遅滞による契約解除が認められるためには履行の催告を要するとされており（民法第541条）、最高裁昭和35年6月28日判決でも「家屋の賃貸借において、賃借人が、11ヶ月分の賃料を支払わず、また、それ以前において屢々賃料の支払を遅滞したことがあっても、賃貸借を解除するには、他に特段の事情がないかぎり、民法第541条所定の催告を必要とする」とされています。また、最高裁昭和27年4月25日判決は、賃貸借契約の無催告による解除が認められるのは、「賃貸借の継続中に、当事者の一方に、その義務に違反し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

不信行為のあつた場合」に限るとしています。

本条項柱書は、(1) ないし (11) に該当するならば、背信性の大小に関わりなく、未だ借借人が信頼関係を破壊して貸貸借契約の継続を著しく困難にしたとは言えない場合においても無催告解除を行えるとしており、上記最高裁判例の趣旨に反するものです。

したがって、本条項柱書は、借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。

さらに、次に掲げるものについては、解除理由としても問題があると考えます。

イ (2) 及び (6) ないし (8) について

これらの規定では、いずれも「甲(引用者注：貸貸人)が判断したとき」と定められ、その該当性を貸貸人が判断するものとされています。

しかしながら、各事項の該当性やそれによって信頼関係が破壊されたか否かは、客観的に判断すべきものであり、貸貸人の主観により一方的に判断されるべきものではありません。

したがって、貸貸人が各事項に該当すると認めたときに契約解除ができる旨の規定は、借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。

ウ (9) について

この規定では、借借人が「仮差押・差押もしくは仮処分の執行を受け、又は会社整理・会社更生・民事再生・破産の申立てを受け、銀行等金融機関から取引停止を受けたとき」に、貸貸人が契約を解除できることを定めています。

しかし、仮差押・差押や仮処分の執行を受けたからといって、必ずしも貸貸人の利益が害されるものではありません。

また、借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、借借人としての義務の履行に問題はなく、貸貸人に解除を認める必要はありません。そればかりか、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つたことのみを理由に貸貸借契約を解除できるものとする規定は、借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。

エ (10) 及び (11) について

これらの規定は、「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、貸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日判決は、家屋の賃貸借において、賃貸人が相当の期間を定めて延滞賃料の催告をなし、その不履行による賃貸借契約の解除を主張した事案で、「いまだ本件賃貸借の基調である相互の信頼関係を破壊するに至る程度の不誠意があると断定することはできない」ことを理由に、賃貸人の解除権の行使は許されないとしています。このように、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。

よって、信頼関係が破壊されたか否かを問題とせず、「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」をもって直ちに賃貸借契約を解除できるものとする規定は、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。

(7) 約款第15条第1項（移転料その他の金員の請求不可）

本条項によれば、賃貸人からの更新拒絶や中途解約の場合でも、賃借人は立退料等を請求できないこととなります。

しかし、借地借家法第28条によれば、建物の賃貸人による解約は、賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関わる従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができません。

このように、正当の事由の有無を判断するにあたり、財産上の給付をする旨の申出を事情として考慮されることが予定されており、財産上の給付をする旨の申出がない限り正当の事由が認められない場合も存在します。

したがって、本条項が立退料の提供なくして正当の事由を認めることを趣旨とした規定であれば、借地借家法第28条の場合に比べて賃借人の不利益となると言えますので、同法第30条により無効と考えます。

(8) 約款第15条第5項（造作買取請求権の放棄）

本条項は、「甲（引用者注：賃貸人）がその設置を許可した場合でも、乙（引用者注：賃借人）は乙が本物件に付加した造作・設備等の買取りを、甲に請求することはできません」と定めています。

しかし、借地借家法第33条は賃借人の造作買取請求権を規定しており、この造作買取請求権の放棄を契約書のひな形に不動文字で記載することは、賃借人の無知あるいは賃貸人との交渉力の格差に乗じて、賃借人に対し権利放棄を事実上強制することになるおそれがあり、当

該権利を主張する余地が一切ないものとの誤解を与えかねません。

よって、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。

(9) 約款第17条第4項、第18条第1項（賃借人から連帯保証人への委任）

ア 約款第17条第4項、第18条第1項前段について

本条項は、賃借人が連帯保証人に対して、催告・解除の通知を受領する権限や、契約解除権及び明渡し等に関する一切の権限を委任する旨を定めています。

しかし、我が国の私法秩序において、たとえ正当な権利であっても、義務者の意思に反し強制力をもってこれを行行使するためには、民事執行手続等の法律に則った手続が必要とされます（自力救済禁止の原則）。

ところが、本条項は、賃借人の意向等にかかわらず、賃貸人が連帯保証人を介して契約解除及び明渡しを実現することを可能とするものであり、この自力救済禁止の原則に反する内容と言えます。そして、本条項により消費者たる賃借人が受ける不利益（賃借権・占有権の喪失、剥奪）は、極めて大きいものです。

したがって、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。

イ 約款第18条第1項後段について

本条項では、賃借人は、連帯保証人が契約解除及び明渡し等の権限を行行使したことにつき、連帯保証人、賃貸人及び関係者に対して不服の申立て又は損害賠償その他の請求はできないものと定めています。

しかし、賃借人と連帯保証人及びその他の関係者との間の法律関係は、本来、賃借人と連帯保証人その他の関係者との間で決定されるべきものであり、賃貸人が介入すべき性質のものではありません。

また、連帯保証人、賃貸人及びその他の関係者の行為が、賃借人に対する関係で債務不履行や不法行為を構成する場合には、損害賠償請求権を行行使できるのが民法上の原則であり、本条項は、賃借人にこれらの権利を不当に放棄させるものと言えます。

したがって、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。

(10) 建物賃貸借・住居契約書の「10 特約事項」の第2項

本条項は、冬期間（11月～2月）に賃借人の都合で解約した場合、

冬期解約違約金として敷金は返還しない旨を定めています。

この点、敷金については、約款第5条第1項において、「賃料等その他本契約から生じる債務の担保として」預託するものと定められており、一般的なそれと同様、賃貸借契約に基づく賃借人の賃貸人に対する債務を担保するものとされています。

ところが、本条項は、冬期間の解約という理由のみで、具体的な根拠も不明なまま、一方的に賃借人にとっての敷金の返還を受ける権利を奪うものです。したがって、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。

3 その他の問題があると思われる条項

以下の各条項については、今回使用中止又は修正を申し入れるものではありませんが、言葉の使用方法に問題があり誤解を生むおそれがあると思われまますので、指摘いたします。

(1) 約款第3条第3項

自動更新の言葉の意味が不明であり、誤解を生むおそれがあると考えます。

(2) 約款第4条第4項

「延滞賃料として年率14.6%の延滞損害金」と定めていますが、「延滞賃料」と「延滞損害金」という2つの言葉を使用していて、両者の関係が分かりにくく、誤解を生むおそれがあると考えます。

第3 ご回答について

本申入に対して、貴社のお考え・ご対応等を文書にて、平成29年6月15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。

以 上