

平成30年9月18日

## 申入書

札幌市豊平区平岸2条6丁目1番18号 平岸グランドビル別館2階  
札幌宅商株式会社  
代表取締役 岡 林 敏 一 殿

〒060-0004

札幌市中央区北4条西12丁目1番55ほくろうビル4階

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 松 久 三 四 彦

TEL 011-221-5884

FAX 011-221-5887

当法人は、消費者契約問題に関する調査、研究、消費者への情報提供等を通じて、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 URL <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、消費者被害の相談について、情報提供やアンケート等多方面からの情報収集を行っており、入手した契約書に消費者契約法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。

この度、貴社が貸主代理となって取り交わしているレンタル収納スペース契約（以下「本件契約」といいます。）に関する情報が寄せられ、当法人

が、レンタルスペース一時使用契約約款（以下「本件約款」といいます。）及びレンタル収納スペース契約書（以下「本件契約書」といいます。）の内容を検討しました結果、数多く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

- 1 申入れの理由に記載の各条項は、消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号又は第10条に該当する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。
- 2 また、申入れの理由に記載の各条項には、趣旨や根拠が不明確な部分があります。よって、貴社に対し、当該条項の説明を求めます。

## 第2 申入の理由

### 1 本件約款について

#### (1) 第1条（契約の締結）第4項の問題点

本条項では、本契約が一時使用契約であり、借地借家法の適用がないことを確認する旨定められております。

しかしながら、一時使用目的賃貸借契約（借地借家法第40条）であるか否かは、その利用目的、賃貸期間等諸般の事情を総合考慮し、客観的観点からみて「一時使用のための賃貸借であることが明らか」な場合に限られ、単に契約書のタイトルに「一時使用賃貸借契約」と書いてあるとか、契約書の条文に「本契約は、一時使用目的の賃貸借である」と書いてあるというようなことで決まるものではありません（東京地裁昭和55年2月12日判決等）。

そして、本契約の契約期間が1年間であること、更新拒絶の意思表示をしない限り自動更新されること（本件約款第1条第3項）、動産の保管という相当長期間の利用が予定されている契約であることからすれば、本契約が一時使用目的のための賃貸借であることが明らかとは認められません。

よって、本条項は、借地借家法が適用される場合の消費者（賃借人）の各権利を制限し、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

## (2) 第2条（使用料等支払い方法）の問題点

### ア 第1項①iについて

固定費用の定義の中に「その他毎月定期的に使用料と共に支払われる費用等」が含まれているところ、本件約款上、これがいかなる費用を指すのかが明確ではありません

本契約において、固定費用は、初回保証手数料、年間保証料額にも影響を与えることから、その内容を明確にさせていただきようをお願いいたします。

### イ 第1項①iiiについて

賃借人の預金残高不足により口座振替ができなかった場合、賃借人は口座振替予定額の支払時に保証会社の手数料として540円を負担する旨定められておりますが、いかなる根拠で「手数料」として540円を徴収するのか、その算定根拠が不明確ですので、その根拠をお示しいただきようをお願いいたします。

### ウ 第3項について

本条項は、賃貸人及び保証会社は、賃借人が支払った金銭をいかなる場合であっても返還しない旨定めているものと解されます。

しかしながら、賃借人は、法律上の理由なく支払った金員につき、不当利得（民法第703条）として返還を求めることができる場合も考えられるところです。

したがって、こうした権利行使を一切認めない本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

### エ 第5項について

本条項は、本件契約期間中に、賃貸人からの一方的な意思表示により、直ちに使用料を変更できる旨定めているものと解されます。

しかしながら、契約期間中の使用料の増額は、まずは賃借人との協議により改定されるのが筋であり、協議による改定ができない場合には、調停や訴訟等の法的手続で決められるべきです。

そして、相当賃料額を判断するにあたっては、賃料額決定の経緯、賃料自動増額特約が付されるに至った事情、その他の事情を総合的に考慮して認定すべきものとされています（最高裁平成15年10月21日判決）。

したがって、賃貸人からの一方的意思表示のみで使用料を変更でき、賃借人による交渉等の余地がないものとされている本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

### (3) 第3条（収納物管理責任）の問題点

#### ア 第1項について

本条項では、賃借人は毎月1回以上、収納物の点検をしなければならない旨定められております。

しかしながら、この義務の懈怠が契約解除事由とされていること（第10条第8項）も併せて考えると、賃借人側の事情を全く考慮せず、例外なく月1度の収納物確認点検を課すことは、賃借人の善管注意義務の範囲を著しく超え、賃借人に過大な負担を強いるものと言えます。

よって、本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

#### イ 第3項について

収納物の「異常」の意味が曖昧なため、賃借人がいかなる場合に報告義務が課されるのかが不明確です。この義務の懈怠が契約解除事由とされていること（第10条第8項）もあるため、「異常」の内容を明示していただくようお願いいたします。

### (4) 第4条（通知義務）の問題点

本条項の第1項では、住所の変更及び連絡先の変更があった場合は、賃貸人及び保証会社に書面で通知し、「確認（承諾）」を得なければならない旨定められております。

しかし、住所等の変更は、単純に賃貸人及び保証会社に届出をすれば済む話であり、賃貸人及び保証人の承諾までは必要ないと考えられますので、「承諾」と記載された部分については削除を求めます。

### (5) 第5条（連絡）の問題点

本条項の第1項では、賃借人が届け出た住所、ファクシミリ番号又はメールアドレスに宛てた連絡等の発信をもって賃借人に到達したも

のとみなし、賃借人は、これを受領していない場合でも異議を述べる  
ことができない旨定められております。

しかしながら、当該条項は、意思表示の効力発生に関する原則規定  
である民法第97条第1項（到達主義）の規定に比して賃借人に不利  
になっております。単に連絡等を発信したことをもって到達を擬制す  
れば、賃借人が貸貸人側からの連絡等を一切知り得ない状態でも、賃  
貸人から契約解除等の効力が発生したと主張されてしまうことになり  
かねず、賃借人側の反論・異議や権利行使等の機会が失われるおそれ  
があります。

よって、本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第1  
0条に抵触し無効と考えます。

#### **(6) 第8条（損害の填補）の問題点**

本条項前段では、賃借人及び賃借人の履行補助者が収納物の搬入時  
に賃借物件又はその所在地の諸設備を破損した場合の損害につき、故  
意・過失を問わず、賃借人が損害賠償責任を負う旨定められておりま  
す。

しかしながら、債務不履行（民法第415条）及び不法行為（民法  
第709条）に基づく損害賠償責任は、故意又は過失の存在が要件と  
なります。

したがって、賃借人に無過失責任を負わせる本条項前段は、民法の  
規定に比して重い義務を賃借人に課すものであり、消費者（賃借人）  
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  
であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

#### **(7) 第10条（契約の解除）の問題点**

ア 柱書（第1文及び第2文）について

本条項の第1文は、貸貸人に所定の事由が一つでも生じた場合に  
は、貸貸人は相当の期間を定めて催告した上で契約を解除できる旨  
定められ、また、第2文では、第1項、第2項、第4項、第5項、第  
6項及び第7項所定の事由があった場合には、貸貸人が無催告で契  
約の解除をすることができる旨定められています。

しかしながら、最高裁昭和27年4月25日判決は、賃貸借は当  
事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるから、当事者の

一方がその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った場合に、相手方は賃貸借契約を将来に向かって解除できるとしています。

また、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が必要であり（民法第541条）、最高裁昭和35年6月28日判決も「家屋の賃貸借を解除するには、賃料不払いを理由とする場合でも、他に特段の事情が無い限り、本条（民法第541条）所定の催告が必要である」としています。

本条項は、所定事由さえ存在すれば、賃借人が信頼関係を裏切って賃貸借契約の継続を著しく困難にしたとはいえないような場合であっても、催告解除又は無催告解除を容認するものであり、最高裁判所の判例の趣旨に反しています。

よって、本条項（第7項については「捜査機関から物件の捜査を受けたとき」に無催告解除ができるとする部分。）は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

#### イ 柱書（第3文）について

本条項では、解除後、賃貸人又は保証会社が、賃借物件内部の点検をし、新たに施錠したり、譲渡担保権の実行として収納物の処分ができる旨定められております。

しかし、以下の点に鑑みて、これらの規定は消費者契約法上無効と考えます。

##### （ア）集合動産譲渡担保設定契約が無効であること

詳しくは第14条に関する指摘のところで述べますが、そもそも、本件約款における集合動産譲渡担保設定（予約）契約は、担保対象動産の特定性要件を満たしていないことや、それ自体が消費者契約法第10条に抵触するため無効であり、譲渡担保権の実行として収納物を処分することは認められません。

##### （イ）賃借人の平穏を害する違法な自力救済であること

賃貸人が一方的に契約解除を主張しているような状況下であっても、賃貸人又は保証会社が賃借物件内部を無断で点検できるとすることは、賃借人のプライバシー権の侵害につながる上、賃借人の承諾のない家財道具の占有奪取など、法律上禁止されている自力救済の温床となるおそれもあります。したがって、本条項

が、契約解除後に賃貸人又は保証会社において賃借物件内部を無断で点検できるとする部分は、消費者(賃借人)の権利を制限し、著しく信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

また、本条項によれば、契約解除後であれば、賃借人の同意なしに、賃貸人が新たに施錠したり、収納物を処分することができることとなりますが、賃借人のロックアウトあるいは賃借人の占有下にある賃借物件内の動産等の支配を一方的に奪う行為は、我が国の私法秩序が禁ずる自力救済に該当すると考えます。したがって、本条項が、賃貸人において法的手続を経ることなく、消費者たる賃借人に対して、同人の占有にかかる賃借物件やその内部にある物品の支配を一方的に奪うことをあらかじめ承諾させる部分は、消費者(賃借人)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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

#### ウ 第1項所定の事由について

本条項では、賃借人が仮差押・差押・仮処分等の処分を受けたことが無催告解除事由として定められております。

しかしながら、賃貸借契約における賃借人の義務の本質は賃料の支払いであるところ、賃料の支払いが継続している限り、賃料債権保全の不安は生じず、賃貸人に解除を認める必要はありません。

また、当該条項に列挙されている民事保全・民事執行手続は、基本的に賃借人が自ら申し立てるものではなく、自らこれを解消することができない手続です。

したがって、本条項は、消費者(賃借人)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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

#### エ 第2項所定の事由について

本条項では、賃借人が破産等の申立てを行った場合や手形・小切手が不渡りになったことが無催告解除事由として定められております。

しかし、第1項で述べたのと同様、賃料の支払いが継続している限り、賃料債権保全の不安は生じず、賃貸人に解除を認める必要はありません。そればかりか、このような条項は、経済的破綻から更生

しようとする者の生活等の基盤を一方的に奪うおそれもあり、破産法の制度趣旨に反するものと言えます。

したがって、本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

オ 第3項所定の事由について

本条項では、貸貸人又は保証会社が賃借人に連絡をしても10日以上連絡が取れないときが催告解除事由として定められております。

しかしながら、先ほど述べたとおり、賃料の支払いが継続している限り、貸貸人に解除を認める必要はないと考えられますし、賃借人側の事情を問わず10日間の連絡不通で貸貸借契約が解除されれば、賃借人の賃借物件を使用する利益が一方的に奪われてしまうなどの不都合が生じます。

したがって、本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

カ 第4項所定の事由について

本条項では、賃借人が貸貸人及び保証会社の認識する住所において「通常的生活を営んでいないと予測又は確認できたとき」が無催告解除事由として定められております。

しかし、「通常的生活」の定義が曖昧であり、賃借人にとって、どのような場合「通常的生活を営んでいない」場合に該当するのかが不明確であり、予測可能性が担保されていません。

よって、「通常的生活」の定義を明確にさせていただきようお願いいたします。

キ 第5項所定の事由について

本条項では、賃借人が「住所不明により1ヶ月以上、新住所の連絡がなく確認が取れないとき」が無催告解除事由として定められております。

しかし、第3項に加えて、どのような意図・目的でこのような条項を設けているのか、具体的にどのような場合を想定されているのかが不明確です。

よって、本条項を維持されるのであれば、意図・目的及び具体的な事例をご教示いただくようお願いいたします。



ク 第6項所定の事由について

本条項では、賃借人が「固定費用を2ヶ月分以上」滞納したときが無催告解除事由として定められております。

しかし、柱書のところでも指摘したとおり、単に賃料等が不払いとなっただけでは、必ずしも信頼関係が破壊されているとは言えません。

したがって、本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

ケ 第7項所定の事由について

本条項の後段部分では、賃借人が捜査機関から賃借物件の捜査を受けたことが無催告解除事由として定められております。

しかし、捜査機関の捜査がなされたというだけでは、賃借人が犯罪行為を行ったとか、それに関わったとは認められませんし、信頼関係が直ちに破壊されたとも言えません。

したがって、本条項の上記部分は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

コ 第8項所定の事由について

本条項では、違反の程度の大小を問わず、賃借人が本件契約に定める条項に一つでも違背したことが催告解除事由として定められております。

しかし、前述のとおり、最高裁判所の判例では、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。例えば、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。

よって、信頼関係が破壊されたか否かを問題とせず、軽微な違反であっても、本件契約に定める条項に一つでも違背したことをもって賃貸借契約を催告解除できるものとする本条項は、消費者（賃借人）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

るものであるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

## (8) 第11条（破錠・施錠・物件内の立入等）の問題点

### ア 第1項について

本条項では、本件契約の解約若しくは解除又は契約条項違反の場合、賃貸人及び保証会社は、何ら催告なく、譲渡担保の実行の一環として、破錠の上、賃借物件内の確認、収納物の移動及び施錠を行うことができる旨定められております。

しかしながら、第14条に関する指摘のところで述べるとおり、本件約款における集合動産譲渡担保権設定契約は無効である上、上記行為は違法な自力救済行為です。

したがって、賃貸人及び保証会社において法的手続を経ることなく、消費者たる賃借人に対して、同人の占有にかかる賃借物件やその収納物の支配を一方的に奪うことをあらかじめ承諾させる本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

### イ 第2項について

本条項は、賃貸人又はその指定する業者が「物件の維持保全の為、点検・補修・補強工事・緊急・危険物管理、その他の理由により物件内に立入る事を要する場合には」、賃借人に催告（連絡）することを要せずに賃借物件内に立ち入りができる旨定められております。

しかしながら、無断立ち入りは緊急やむを得ない特別な事情が存する場合、すなわち火災や漏水などの危険が差し迫っているような極めて限定された場合に限られるとすべきです。

したがって、賃貸人が立ち入りを要するとの理由のみで、賃借人への連絡もなく賃借物件内に立ち入ることを認める本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

### ウ 第3項について

本条項では、賃貸人において必要があるときは、賃借人への通知なくして同一施設内で賃借物件を移動し、又は施設内の道路を変更するなどの措置を講ずることができる旨定められております。

これがいかなる場合を指すのかは明確ではありませんが、仮に賃借物件内への立ち入りを伴うのであれば、先述のとおり緊急やむを得ない特別な場合以外は許されないものです。また、収納コンテナごと移動するような場合であっても、現状を大幅に変更する行為である以上、少なくとも賃借人への通知は必要不可欠であると考えます。

#### (9) 第13条（免責）の問題点

本条項では、所定の事由に起因して賃借人に損害が発生した場合には、賃借人は、賃貸人に対して一切損害の賠償請求ができない旨定められております。

しかしながら、民法上、賃貸人に債務不履行又は不法行為が存在する場合、賃借人は賃貸人に対して損害賠償請求できるのが原則であり、事由を問わずに賃借人の権利行使が制約されてしまう条項は、賃借人にのみ著しい不利益を被らせるものです。そのため、消費者契約法第8条第1項は、事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項（第1号）や、消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項（第3号）を無効としています。

したがって、所定の事由に起因して賃借人に損害が発生した場合には、それが賃貸人の債務不履行や不法行為によるものであったとしても、賃借人は賃貸人に対して一切損害賠償請求ができないとする本条項は、消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号に抵触し無効と考えます。

#### (10) 第14条（集合物譲渡担保の予約）の問題点

本条項では、収納物を目的動産とする集合物譲渡担保設定の予約契約を締結する旨定められております。

集合物譲渡担保設定契約の有効要件として、担保対象物の特定が挙げられているところ（最高裁昭和45年2月15日判決）、本条項では、対象物を単に「収納物」としているのみで、種類や数量などが不明確であり、対象目的物の特定がなされているとは言えません。

また、民事執行法においては、差押が禁止されている動産が存在しているところ（民事執行法第131条）、消費者との契約において、対

象が漠然とした譲渡担保設定の（予約）契約文言を不動文字で記載することは、事業者の圧倒的な情報力・交渉力の優位性を背景に、賃借人に対して差押禁止動産についての権利放棄を事実上強制するおそれがあり、民事執行法の潜脱行為とみられる面もあります。

したがって、「収納物」を対象とする集合物譲渡担保設定の予約契約を定める本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

## 2 本件契約書について

### (1) 第6条（保管品の管理）の問題点

本条項では、賃借物件内の保管品は賃借人の「自主管理とする」ことを前提に、「その種類または品質の変化、滅失、あるいは数量の増減、その他の事故が生じても」賃借人は貸貸人に対する損害賠償請求はできない旨定められております。

しかし、本条項は、上記のことが貸貸人の債務不履行や不法行為によって生じた場合であっても、賃借人は貸貸人に対して損害賠償請求ができない旨を定めたものと解されます。

よって、本条項は、本件約款13条と同様に、消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号に抵触し無効と考えます。

### (2) 第10条（トランクルームの設備改修他）の問題点

本条項では、「設備改修、故障、修繕その他の事情により」貸貸人から保管品引き取り等の請求があった場合において、賃借人は請求のあった日から7日以内にこれに応じるものとし、7日以内に賃借人が応じなかった場合や急を要する場合の貸貸人による「開室」や「臨機の処置」に対する異議申立権の放棄を定めております。

しかしながら、緊急やむを得ない特別な事情が存する場合は別として、単に貸貸人側の事情による保管品引き取り等の請求に賃借人が応じなければならないとするのは、賃借人に何ら契約解除されるべき事由がないにも関わらず、貸貸人から一方的に契約解除ができるのと実質的に変わりません。また、「その他の事情」や「臨機の処置」などの文言も明確ではありませんし、我が国の私法秩序が禁止している自力救済につながるおそれもあります。

したがって、本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

### (3) 第12条（契約解除）の問題点

#### ア 柱書について

本条項は、本件約款第10条に関して指摘したところと同様に、所定事由に該当しさえすれば、背信性の大小に関わりなく、未だ賃借人が信頼関係を破壊して賃貸借契約の継続を著しく困難にしたとは言えない場合の無催告解除をも容認する条項です。

よって、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

#### イ 第1号について

本条項は、賃借人が「1か月分以上賃料」を滞納したときを無催告解除事由として定めております。

しかし、本件約款第10条の柱書及び第6項に関して指摘したとおり、単に賃料等が不払いとなっただけでは信頼関係が直ちに破壊されているとまでは言えません。

したがって、背信性を一切問わずに、1ヶ月分の賃料不払いを無催告解除事由と定める本条項は、消費者（賃借人）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であり、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

なお、本件約款では「2ヶ月」となっているのに対して、本件契約書では「1ヶ月」と定められており、両規定には整合性がないので、念のため申し添えます。

#### ウ 第2号について

本条項は、本件契約書第9条の無断転貸等を無催告解除事由として定めております。

しかし、無断転貸が賃借人に対する背信的行為と認めるに足りない事情がある場合には、無断転貸を理由とした賃貸借契約の解除は認められません（最高裁昭和28年9月25日判決）。

したがって、背信性の大小にかかわらず無断転貸等を無催告解除事由と定める本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

#### エ 第3号について

本条項は、「長期不在により収納スペースの利用を継続する意思が

ないと認められるとき」を無催告解除事由として定めております。

しかし、賃料の支払いが継続していれば、賃貸人から一方的に契約解除されるべき理由はなく、そもそも「長期不在」をもって利用継続意思がないと認める合理性はありません。

したがって、長期不在により利用継続意思がないと認められることを無催告解除事由として定める本条項は、消費者（賃借人）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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

オ 第4号について

本条項は、「その他本契約に違反したとき」を無催告解除事由として定めております。

しかしながら、本件約款第10条第8項等に関して指摘したとおり、信頼関係が破壊されたか否かを問題とせず、単に本件契約に定める条項に違反したことをもって賃貸借契約を無催告解除できるものとする本条項は、消費者（賃借人）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条に抵触し無効と考えます。

### 第3 ご回答について

つきましては、本申入に対して、貴社のお考え・ご対応等を、平成30年10月29日まで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、ご回答の有無及び内容につきましては、当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