

令和元年7月26日

申入書

札幌市中央区南2条西25丁目1番2号
株式会社ファクター・ナインサービス
代表取締役 高橋 宏 弥 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、貴社が貸主代理人となっている建物及び駐車場賃貸借に関する情報が寄せられ、当法人において、建物及び駐車場賃貸借契約書（以下「本

件契約書」といいます。)の内容を検討しました結果、以下のとおり問題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

申入の理由に記載の本件契約書の各条項は、消費者契約法第8条第1項第1号及び第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。

第2 申入の理由

1 本件契約書第13条（損害賠償）の問題点

- (1) 本条第2項では、賃借人の家族や訪問者の故意又は過失により生じた損害についても、賃借人に原状回復又は損害賠償責任を負わせる旨が定められています。

しかしながら、このような場合、賃貸人が、損害を生じさせた家族や訪問者本人に対し不法行為責任を追及することが本来の筋道であって、賃借人がそのようなリスクを引き受けなければならない理由はありません。賃借人は、原則として、他人が故意又は過失によって発生させた損害を原状回復したり賠償したりする必要はありません(民法第703条、第709条参照)。

例外として、判例は、いわゆる履行補助者の過失の場合には、賃借人は他人の故意又は過失により発生した損害についても債務不履行責任を負わなければならないとしています(最高裁昭和30年4月19日判決など)、同居していない家族や訪問者のような者は履行補助者に該当しません。

また、家族や訪問者に関して賃借人に対し、監督義務者責任や使用者責任のように他人の行為による不法行為責任を定める規定は、責任弁識能力のない未成年者の不法行為に対する監督義務者責任を定める民法第714条第1項を除き、ありません。

よって、賃借人に、家族や訪問者の故意又は過失による損害についても原状回復又は損害賠償責任を負わせる本項は、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であるため、消費者契約法第10条に反して無効と考えます。

- (2) 本条第3項では、賃借人の家族や訪問者が賃貸物件やそれに近接する場所において殺人、自殺、死体遺棄等で賃貸人に損害を与えた場合

に、賃借人が賠償責任を負う旨が定められています。

しかしながら、上記(1)で述べたとおり、そのような場合には、賃貸人は、当該行為者又はその相続人に対して責任を追及すべきであって、賃借人にはそのようリスクまで引き受ける理由はありません。

よって、賃借人の家族や訪問者が賃貸物件やそれに近接する場所において殺人、自殺、死体遺棄等で賃貸人に損害を与えた場合に、賃借人が賠償責任を負う旨を定める本項は、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であるため、消費者契約法第10条に反して無効と考えます。

- (3) 本条第4項では、天災・地震・盗難・漏水・破損等に起因して、賃貸人が行う維持保全に必要な工事により賃借人に生じた損害に対しては一切賠償責任を負わない旨が定められています。

しかしながら、建物の損壊等につき、賃貸人に帰責事由がある場合や、維持保全工事の実施にあたって賃貸人側に帰責事由がある場合には、賃貸人は賃借人に対して損害賠償責任（債務不履行責任）を負います（民法第415条）。

そのため、賃借人に対する債務不履行責任を全部免除すると解釈される本項は、消費者契約法第8条第1項第1号に抵触し無効と考えます。

2 本件契約書第15条（契約の消滅）の問題点

- (1) 本条では、火災・天災・地変その他賃貸人の責に帰することのできない事由によって物件の使用ができなくなったときの効果として、①賃貸借契約の当然消滅、②賃借人が被った損害に対する賃貸人の免責及び③賃借人の賃貸人に対する名目を問わない金銭その他の請求権の放棄が定められています。

要するに、本条は、火災・天災・地変などによる賃貸人に帰責事由のない履行不能の場合に、賃貸借契約を終了させるとともに、賃貸人を免責することを目的とする規定と思われませんが、上記③は、賃借人に、賃貸借契約終了時に発生する敷金返還請求権の放棄も強いることになるかと解されます。

- (2) 敷金とは、賃貸借契約に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭であり、敷金返還請求権とは、敷金から上記債務の額を控除

した残額の返還請求権です。

- (3) そうすると、本条が適用された場合、賃借人は、自身の債務不履行に基づく損害賠償責任を担保するために敷金を預けたにもかかわらず、火災・天災・地変など、賃借人の債務不履行とはいえない事由によって賃貸借契約が終了した場合にも敷金返還請求権を放棄させられることとなります。
- (4) よって、本条のうち賃借人の賃貸人に対する名目を問わない金銭その他の請求権の放棄を定める部分は、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。

3 本件契約書第18条（契約の解除）の問題点

賃貸人による賃貸借契約の無催告解除を認める本条の柱書及び賃貸借契約の解除事由として掲げられている以下の各号には、次に述べるとおり消費者契約法上の問題があると考えます。

(1) 柱書について

ア 本条の柱書では、賃貸人に第1号ないし第12号の事由が一つでも生じた場合には、賃貸人は無催告で契約の解除又は更新拒絶をすることができる旨が定められています。

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。

この点、本条の柱書は、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無催告解除を容認するものであり、上記最高裁判所の判例の趣旨に反しています。

イ 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、賃料不払いを理由に家屋の賃貸借契約を解除するには、他に特段の事情がない限り、民法第541条所定の催告が必要であるとしています。

ウ よって、所定事由の発生をもって無催告解除を認める本条の柱書

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) 第2号について

本号では、賃借人が、賃料等を1か月以上滞納したことが解除事由として定められています。

しかし、前記(1)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いえない上、過去の裁判例等を踏まえても、1か月分の不払いでは信頼関係が直ちに破壊されるとまではいえません。

よって、1か月分の賃料等の滞納を解除事由として定める本号は、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号について

本号では、賃借人が賃料等の支払いをしばしば遅滞することにより、その支払能力がないと貸貸人が認め、かつその遅滞が貸貸借契約における信頼関係を害するものであると貸貸人が認めたことが解除事由として定められています。

しかしながら、信頼関係が破壊されたか否かは、客観的に判断されるべきものであり、貸貸人の主観により一方的に判断されるものではありません。また、信頼関係破壊の有無の判断を専ら貸貸人に委ねると、その恣意的な判断による不当な解除が行われ、賃借人に不測の損害を生じさせるおそれもあります。

よって、本号は、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。

(4) 第4号について

本号では、賃借人が仮差押・仮処分・強制執行・破産・民事再生等の決定を受けたことが解除事由として定められています。

しかしながら、貸貸借契約における賃借人の義務の本質は賃料等の支払いであるところ、これらの事由が生じたからといって必ずしも賃料等の支払いができなくなるものではなく、賃料等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ありません。

また、仮差押、仮処分、強制執行の各手続は、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。

さらに、破産や民事再生の決定があった場合に解除を認めることは、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、破産法や民事再生法の制度趣旨に反するものといえます。

よって、本号は、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。

(5) 第9号について

本号では、長期不在により賃借する意思がないと貸貸人が認めたことが解除事由として定められています。

しかし、そもそも「長期不在」の判断基準が曖昧であり、賃借人に不測の損害を生じさせるおそれがあります。

また、「賃借する意思」を専ら貸貸人が判断するものとされていることについても、貸貸人の恣意的な判断による不当な解除がなされるおそれがあります。

さらに、賃料等の支払いが継続している限り、貸貸人に損害が発生するものではなく、長期不在という事由のみで信頼関係が破壊されると判断されるものではありません。

よって、本号は、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。

(6) 第12号について

本号では、本件契約書に違反したことが解除事由として定められています。

しかし、前述のとおり、最高裁判所の判例では、貸貸人からの契約解除は、信頼関係を破壊し、貸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、家屋の貸貸借において、貸貸人が相当の期間を定めて延滞賃料の催告をなし、その不履行による貸貸借契約の解除を主張した事案で、「いまだ本件貸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、貸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、本件契約書に定める条項に一つでも違反したことをもって賃貸借契約を解除できるものとする本号は、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。

4 本件契約書第19条（即時解約）の問題点

(1) 柱書について

本条の柱書では、賃貸借契約の解除後に賃借人が速やかに退去しない場合、賃貸人が強制的に賃借人の家財、動産の搬出、物件入口の鍵の取替や施錠による入室拒絶（ロックアウト）を行うことができる旨が定められています。

しかしながら、建物の明渡し、動産の搬出は、法的手続を経て実施されるのが原則であり、賃貸人が自らこれを行うことは、違法な自力救済行為です。

よって、本条のうち賃貸人が法的手続を経ることなく消費者たる賃借人に対して、その占有にかかる賃借物件や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。

(2) 第5号について

本号では、「粗野または乱暴な言動をもって、他の居住者、管理人、関係者等に迷惑・不安感・不快感を与えたとき」が即時解約事由として定められています。

しかしながら、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。本号についていえば、言動が「粗野または乱暴」かどうかの判断基準は曖昧であり、また、「迷惑・不安感・不快感」という基準は主観的なものであって、恣意的に用いられるおそれのあるものです。したがって、信頼関係が破壊されたとはいえない場合にも本号が適用され、即時解約がなされるおそれがあります。

よって、信頼関係が破壊されたか否かを問題とせずに上記の即時解約事由を定める本号は、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時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。

5 本件契約書第20条（明渡し）第3項の問題点

- (1) 本項では、賃貸借契約終了後に賃借人が明渡しをせず、賃借人及び同居人の有体動産がある場合、賃貸人が任意に有体動産を他に移動及び処分しても賃借人は一切異議を申し立てない旨が定められています。

しかしながら、本件契約書第19条について述べたのと同様に、動産の搬出は、法的手続を経て実施されるのが原則であり、賃貸人が自らこれを行うことは、違法な自力救済行為です。

- (2) よって、賃貸人が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動産の支配を一方的に奪うことをあらかじめ承諾させる本項は、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。

6 本件契約書第22条（連帯保証人）第2項の問題点

- (1) 本項では、連帯保証人が被後見人又は被保佐人の審判を受けたときに、賃貸人が、賃借人に対して、連帯保証人の追加又は変更を求めることができる旨を定めています。

しかしながら、たとえ連帯保証人が被後見人又は被保佐人の審判を受けたとしても、既に締結された連帯保証契約が取り消されることはなく、また、連帯保証人の支払能力にも変わりはありません。したがって、この場合、賃貸人に、連帯保証人の追加又は変更を求めなければならない合理的な理由はありません。

また、民法第450条第2項は、保証人が無資力になった場合（同条第1項第2号）に、債権者に、代替りの保証人を請求することを認めています。保証人が制限行為能力者になった場合（同条第1項第1号）には、そのような権利を認めておりません。したがって、本項は、民法の規定よりも消費者の義務を加重するものといえます。

- (2) よって、連帯保証人が被後見人又は被保佐人の審判を受けたときに、事業者たる賃貸人に、消費者たる賃借人に対して連帯保証人の追加又は変更を求める権利を付与する本項は、民法第450条第2項に比して消費者（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。

第3 ご回答について

つきましては、本申入れに対する貴社のお考えやご対応等を、2019
年8月31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。

貴社からのご連絡をいただけない場合には、消費者契約法に基づき、差
止請求訴訟の提起も検討させていただくこととなりますので、あらかじめ
ご承知おきください。

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