

申 入 書

令和元年9月20日

〒064-0952

札幌市中央区宮の森2条5丁目4-6

ミラベルパーク宮の森10階

有限会社 YUMEX CORPORATION

代表取締役 石川 雄二 殿

〒060-0004

札幌市中央区北4条西12丁目ほくろうビル4階

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 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 [<http://www.e-hocnet.info/index.html>] をご参照下さい。）。

当法人は、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）を行う「適格消費者団体」としての活動もしております。

当法人では、消費者被害に関して、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、貴社が貸主となっている建物賃貸借契約（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、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、貴社に対し、以下のとおり申し入れます。

第1 申入れの趣旨

申入れの理由に記載する本件契約書の各条項は、消費者契約法第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 申入れの理由

1 本件契約書第11条第1項の問題点

- (1) 同条項によれば、賃貸住宅が汚損・破損又は滅失したとき、又はその恐れがあるとき、賃借人は、賃貸人に対して、直ちにその旨を通知しなければならないこととされております。
- (2) しかしながら、同条項では、賃借人は日常生活に付随する汚損又はそのおそれにとどまる場合等であっても、逐一賃貸人に対する通知を行う義務が課されることとなり、しかも通知を怠った場合には、本件契約書第14条第4項により賃貸借契約が解除されることにもなり得ます。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条は消費者契約法第10条に反し、無効と思われれます。

2 本件契約書第11条第2項の問題点

- (1) 同条項によれば、賃借人は、居住者全員が引き続き1ヶ月以上にわたり長期不在になるとき、又は現に居住していないとき、賃貸人に対して通知をする義務を負うこととなります。
- (2) しかしながら、賃借人は、本件賃貸借契約に基づく賃料の不払いがない場合であっても、かかる通知を怠った場合には、本件契約書第14条第4項により賃貸借契約が解除されることにもなり得ます。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条は消費者契約法第10条に反し、無効と思われれます。

3 本件契約書第12条第4項の問題点

- (1) 同条項によれば、賃借人は、賃貸住宅の敷地内に車両及び物品を搬入・保管使用とするとき、賃貸人の承諾を得る必要があるものとされております。
- (2) しかしながら、同条項によれば、賃借人が日常生活の範囲内で物品を搬入等する場合であっても、逐一賃貸人の承諾を得なければならないこととなり、賃借人に過大な負担を課すこととなります。しかも、賃借人がその承諾を得なかった場合には、本件契約書第14条第5項により賃貸借契約が解除され得ることにもなり著しく公平を欠きます。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条は消費者契約法第10条に反し、無効と思われれます。

4 本件契約書第14条第2項の問題点

(1) 本件契約第14条第2項によれば、賃借人が家賃等を1ヶ月以上滞納したときには賃貸人による無催告解除が認められ、賃借人は賃貸住宅を明け渡さなければならないこととされています。

(2) しかしながら、最高裁判所昭和27年4月25日判決によれば、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ため、当事者の一方がその信頼を裏切って、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、その相手方は賃貸借契約を将来に向かって解除することができると判示されております（いわゆる信頼関係破壊の法理）。

そして、本件契約第14条第2項によれば、賃借人は、家賃等の支払を1か月分怠ったのみで賃貸人からの無催告解除に応じなければならなくなりますが、賃料1か月分の滞納によって当事者間の信頼関係が失われるとまではいえません。

(3) また、民法上、賃料の滞納など、履行遅滞を理由として契約の解除が認められるためには、事前に履行の催告を行うことが原則であり（民法第541条）、最高裁判所昭和35年6月28日判決においても、「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、他に特段の事情がない限り、本条（民法第541条）所定の催告が必要である。」と判示されています。

(4) 従って、賃貸人による無催告解除を認める同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

5 本件契約書第14条第3項の問題点

(1) 同条項によれば、家賃等の支払をしばしば遅延することにより、その支払能力がないと賃貸人が認め、かつその遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を害するものであると賃貸人が認めたとき、賃貸人による賃貸借契約の無

催告解除が認められることとなります。

- (2) しかしながら、同条項は、家賃の不払いではなく遅延の場合にとどまった場合でも契約の解除事由になっているうえ、貸貸人と賃借人との信頼関係が害するか否かがもっぱら貸貸人の判断に委ねられており、前記5のとおり、客観的にはいまだ両当事者間の信頼関係が破壊されているとまではいえなくとも、貸貸人の恣意的な判断で当該貸貸借契約を解除することが可能となります。

従って、貸貸人の恣意的な判断による無催告解除を認める同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方向的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

6 本件契約書第14条第4項の問題点

- (1) 同条項によれば、貸貸人は、賃借人が本件契約書第11条に規定された通知を怠った場合、賃借人に対して何ら催告することなく当該貸貸借契約を解除することができることとされています。
- (2) しかしながら、本件契約書第11条のうち、特に第1、2、6項については、それらの通知が貸貸人に対してなされなかったとしても、それによって両当事者間の信頼関係が失われるとまではいえず、前記判例に従えば、貸貸借契約の解除は認められません。

従って、貸貸人に対する通知を怠ったことを理由に無催告解除を認める同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方向的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

7 本件契約書第14条第5項の問題点

- (1) 同条項によれば、貸貸人は、賃借人が本件契約書第12条各項に規定された行為について貸貸人の承諾を得なかった場合、賃借人に対して催告することなく当該貸貸借契約を解除することができることとされています。
- (2) しかしながら、賃借人が本件契約書第12条各項の承諾を得なかったとしても、直ちに両当事者間の信頼関係が失われるものとは認められませんし、前記のとおり、特に同条第4項によれば、賃借人は日常生活の範囲内で物品を搬入等する場合であっても、逐一貸貸人の承諾を得なければならないこととなっており、その内容自体が著しく不合理です。

従って、賃借人が貸貸人に対する通知を怠ったことを理由に一方的な契約の解除を認める同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

9 本件契約書第14条第7項の問題点

- (1) 同条項によれば、賃借人が、第2条、第10条、第13条、第20条の規定に違反した場合、貸貸人は直ちに当該貸貸借契約を解除することができることとされています。
- (2) しかしながら、個別の事情を一切捨象し、それらの規定に違反した場合、一律で貸貸人による無催告の解除を認めることは、前記した最高裁判例の趣旨に明らかに反します。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

1 0 本件契約書第 1 4 条第 8 項の問題点

(1) 同条項によれば、賃貸人は、賃借人が 1 か月以上行方不明となり、第 2 条第 2 項の義務が果たせなかったとき、賃貸人は、直ちに当該賃貸借契約を解除することができることとされております。

(2) しかしながら、かかる規定の仕方によれば、仮に賃借人が行方不明となったとしても、賃借人による賃料の不払いもなく、客観的にはいまだ両当事者間の信頼関係が失われたとはいえない場合であっても、賃貸人による契約の解除が認められることになり、前記した最高裁判例の趣旨に反します。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第 1 条第 2 項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第 1 0 条に反し、無効と考えます。

1 1 本件契約書第 1 4 条第 9 項の問題点

(1) 同条項によれば、賃借人において「共同生活の秩序を著しく乱す行為」があった場合、賃貸人は、直ちに当該賃貸借契約を解除することができることとされています。

(2) しかしながら、同条項では両当事者間の信頼関係が失われているとは認められない場合であっても、賃貸人の恣意的な判断により当該賃貸借契約が解除される可能性が含まれてしまいます。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第 1 条第 2 項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第 1 0 条に反し、無効と考えます。

1 2 本件契約書第 1 6 条第 2 項(4)の問題点

- (1) 同条項によれば、賃借人は、賃貸住宅の明渡しに伴い、賃貸住宅及び敷地の清掃及びゴミ・汚物等の撤去・処理をしなければならないこととされております。
- (2) しかしながら、かかる規定の仕方では、賃借人の原状回復との関係で具体的な作為義務が不明確であり、明渡しの際に賃借人が負うべき義務を不当に加重するおそれがあります。また、同条項では清掃の仕方によっては明渡しとすら認められないとの規定になっている点にも問題があります。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

1.3 本件契約書第16条第3項の問題点

- (1) 同条項によれば、賃借人が明渡しに際して賃貸住宅又は敷地に残置した物品については所有権を放棄したものとみなし、賃貸人は任意に処分することができることとされ、処分にかかる費用は賃借人の負担とされています。
- (2) しかしながら、賃貸住宅等に残置した物品の所有権を事前放棄する旨の条項は、賃借人が所有する物品に対する所有権を不当に侵害するおそれがあります。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

1.4 本件契約書第16条第4項の問題点

- (1) 同条項によれば、賃借人が明渡しに際して、賃借人の費用で賃貸住宅又は

敷地に付加した一切の造作について、賃貸人に買取りを請求することができないものとされています。

- (2) しかしながら、造作買取請求権は、建物の賃借人に認められた権利であり（借地借家法第33条参照）、かかる権利を事前に放棄する条項を契約の一般条項に含ませることは、賃借人の権利を不当に制限するものといえます。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

1.5 本件契約書第17条第2項①⑥の問題点

- (1) 同条項①によれば、タバコのヤニや御香によるクロス等の変色については、経年変化や自然損耗とはならないため、賃借人の負担により修繕されることとされております。

また、同条項⑥によれば、クロスのカビにつきましても、賃借人の負担により修繕されることとされております。

- (2) しかしながら、①につきましても、「変色」の範囲が不明確であり、通常損耗による壁紙の変化につきましても賃借人の負担とされる可能性があります。また、⑥につきましても、例えば、カビの発生する原因が建物自体の構造上の問題に由来するものであったとしても、賃借人がその負担による修繕義務を負うことになり一見して不合理な内容となっております。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

1 6 本件契約書第 1 7 条第 5 項の問題点

- (1) 同条項によれば、畳・襖の交換について別に定めのない場合は、一枚単位で賃借人が負担して交換等することとされています。
- (2) しかしながら、通常の経年損耗による畳等の交換義務は、賃貸借契約に基づく義務として賃貸人が負うべきものであり、賃借人が負うべきものではありません。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第 1 条第 2 項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第 1 0 条に反し、無効と考えます。

1 7 本件契約書第 1 9 条の問題点

- (1) 同条によれば、賃借人が 1 か月以上行方不明となり善管注意義務を果たせなくなった場合、賃貸人は、賃貸人の家財等を整理・保管し、その後 1 か月を経過しても引取りがない場合には、賃借人の債務に充当するものとされています。
- (2) しかしながら、かかる手段による債務の回収行為は、法的手段によらない自力救済方法を賃貸人に認めることになるため、公序良俗に反するものといえます。

従って、同条は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第 1 条第 2 項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条は消費者契約法第 1 0 条に反し、無効と考えます。

1 8 本件契約書第 2 0 条第 2 項の問題点

- (1) 同条項によれば、賃貸人は、連帯保証人が死亡し、所在不明又は資力低

下等の事由によって保証の責めを果たし得ないと認めた時は、賃借人に対して、連帯保証人の追加又は変更を請求することができることとされています。

- (2) しかしながら、同条項によれば、貸貸人により連帯保証人がその責任を果たすことができない旨の判断が恣意的になされるおそれがあり、連帯保証人に保証債務の不履行がないにも関わらず、賃借人は、貸貸人から連帯保証人の追加や変更を強制される可能性があります。

従って、同条項は、民法に比して消費者である賃借人の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言わざるを得ません。

よって、同条項は消費者契約法第10条に反し、無効と考えます。

第3 その他

1 本件契約書第9条の修正

- (1) 同条の「乙の負担」3によれば、貸貸住宅に専用の敷地がある場合、その敷地の維持及びその費用を乙が負担することとされています。
- (2) しかしながら、当該条項は、「敷地の維持及びその費用」の定義が曖昧であり、賃借人がいかなる維持行為を行うべきであり、その費用の負担を強いられるのかが不明確なため、賃借人において不測の負担を強いられる可能性があります。

消費者契約法3条1項1号では、事業者の義務として、消費者契約の条項を定めるにあたって消費者の権利義務その他の消費者契約の内容が、その解釈について疑義が生じない明確なものであって、かつ、消費者にとって平易なものになるよう配慮することが定められています。

上記の「敷地の維持及びその費用」につき、定義を明確に定めるべきです。

2 本契約書第10条及び第24条に関して

- (1) 本契約書第10条によれば、『管理規約』、『使用細則』、『館内規則』が本契約書と一体として効力を持ち、賃借人はそれらの規約等を順守しなければならないとされています。

また、本契約書第24条によれば、駐車場の使用に関しては、別紙『駐車場管理規約』によるものとされ、同規約につきましても、事実上本契約書と一体として効力を有することが前提とされています。

- (2) しかしながら、上記の各規約や規則、細則につきましても、本契約書と一体の効力を有するとされている一方で、賃借人への周知方法等につきましても何ら記載がなく、賃借人としては、各規約等の内容を十分に確認することなく貴社との間で賃貸借契約を締結せざるを得なくなるおそれがあります。

そこで、上記の各規約等について、貴社がいかなる方法で賃借人に周知しているのかにつき、当法人までご教示願います。

また、上記の各規約等の具体的内容につきましても確認させて頂きたく存じますので、お手数ですが、当法人までご開示ください。

3 本件契約書第14条第12項に関して

- (1) 同条項によれば、賃借人又は賃借人の同居人が賃貸住宅又は賃貸住宅の近傍において暴行等の犯罪を敢行した場合、賃貸人は、直ちに当該賃貸借契約を解除することができることとされております。

- (2) しかしながら、当法人としましては、同条項内に記載された「賃貸住宅の近傍」との文言が些か漠然としており、その範囲が不明確であると考えております。

そこで、貴社として、この「賃貸住宅の近傍」とは、具体的にいかなる範囲を想定されているのかを当法人までご教示願います。

第4 ご回答について

本件賃貸借契約の内容に関する当法人の見解は、以上のとおりです。

つきましては、本申入れに対する貴社のご対応につきまして、令和元年10月31日までに書面にて当法人までご回答下さいますようお願い申し上げます。

なお、本申入れに対する貴社からの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に公表させていただくことを申し添えます。

以上