

2020年（令和2年）1月27日

申入書

札幌市中央区南1条西12丁目4番地188
株式会社中栄デーアール
代表取締役 中村 嘉孝 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.ehocnet.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、貴社が貸主となって取り交わしている建物賃貸借（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、建物賃貸借契約

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 申入れの趣旨

申入れの理由に記載の本件契約書及び契約の一部を構成する原状回復義務に関する特約の各条項は、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10条第2項第3号の問題点

本件契約書第10条第2項第3号では、アないしウに列挙された設備等の小修繕費用を賃借人が負担すると定められています。

もっとも、一般的にこのような規定は、単に賃貸人の修繕義務を免除するに過ぎず、賃借人に積極的に修繕義務を課した趣旨とは理解されません（最高裁昭和43年1月25日判決等）。賃借人に積極的な義務を課すにはさらに厳格な要件を満たす必要がありますので、念のため申し添えます。

また、本件契約書第10条第2項第3号の規定によって、賃借人に当該部分の原状回復義務を負わせることは相当ではありませんので、本条項の運用にあっては十分ご留意ください。

2 本件契約書第19条（契約の解除）の問題点

賃貸人からの無催告解除を認める本件契約書第19条第2項柱書及同項各号の一部には、消費者契約法上問題があると考えます。

(1) 第2項第2号について

本件契約書第19条第2項第2号では、賃借人が「賃料等の支払いをしばしば遅延したとき」が無催告解除事由として定められています。

しかしながら、「しばしば」の判断基準があいまいであり、賃貸人による恣意的な解除がなされる可能性があります。

また、賃貸人側からの賃貸借契約の解除は、本契約書第19条第2項柱書記載のとおり、信頼関係が破壊されたと認められる場合に限り可能となりますが、遅延金額や頻度、遅延の理由等の事情によって

は、賃料の支払いの遅延が信頼関係を直ちに破壊するとまでは言えません。

さらに、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、家屋の賃貸借契約において賃料不払いを理由に契約を解除する場合でも「民法541条により賃貸借契約を解除するには、他に特段の事情の存しない限り、なお、同条（引用者注：民法第541条）所定の催告を必要とする」としています。

よって、「賃料等の支払いをしばしば遅延したとき」を無催告解除事由として定める本件契約書第19条第2項第2号は、消費者（借借人）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項第3号について

本件契約書第19条第2項第3号では、借借人が銀行取引停止、手形・小切手の不渡処分を受けたことが無催告解除事由として定められています。

しかしながら、賃貸借契約における借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、信頼関係の破壊は認められず、貸借人に解除を認める必要性・相当性はありません。

よって、本件契約書第19条第2項第3号は、消費者（借借人）の権利を制限し、信義則に反して消費者の利益を一端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2項第4号について

本件契約書第19条第2項第4号では、借借人が破産・民事再生・会社更生・特別清算等の申立てがあったときに無催告解除事由として定められています。

しかしながら、すでに述べたとおり、賃貸借契約における借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、貸借人に解除を認める必要性・相当性はありません。

また、破産や民事再生等の決定があった場合にも解除を認める条項は、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端的に奪うおそれもあり、破産法や民事再生法等の制度趣旨に反するものと言

えます。

よって、本件契約書第19条第2項第3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) 第3項第3号について

本件契約書第19条第3項第3号では、警察当局の介入を生じさせる行為を行ったときが無催告解除事由として定められています。

しかしながら、すでに述べたとおり、貸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るところ、警察当局が介入したというだけでは賃借人が違法な行為をしたとは言えず、未だ貸貸人と賃借人との信頼関係が破壊されたとは断言できません。

よって、本件契約書第19条第3項第3号のうち、「警察当局の介入を生じさせる行為を行ったとき」を無催告解除事由とする条項は、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。

(5) 第4項について

本件契約書第19条第4項では、「乙が15条5号ないし7号」に掲げる行為を行ったときが無催告解除事由として定められています。

しかしながら、本件契約書第15条に、5号ないし7号は存在しておりませんので、表記を修正していただくようお願い申し上げます。

3 本件契約書第20条（明渡し、原状回復義務等）の問題点

本件契約書第20条第5項では、賃借人の都合による解約の場合、貸貸人に対して、明渡し移転料、立退料、損害賠償料その他名目を問わず、本契約に基づく以外の請求ができない旨が定められています。

このような条項によると、たとえば、賃借人が貸貸人に対して債務の履行を請求したものの、貸貸人が正当な理由なく一切応じなかったためにやむなく解約をしたような場合（貸貸人の債務不履行に起因する場合）であっても、賃借人からの解約であることの理由で、貸貸人に対する損害賠償請求その他の金銭請求が一切行使できなくなる可能性があります。

したがって、本件契約書第20条第5項は、賃借人がもつ正当な権利すべてを放棄させる条項であり、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 原状回復義務に関する特約の問題点

(1) 原状回復義務の一般的原則について

ア 原状回復義務の有無の判断方法

民法第483条は、債権の目的が特定物の引渡しであるときは弁済をする者は、その引渡しをすべき時の現状でその物を引き渡さなければならないとし、民法第400条は、債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならないとし、民法第616条の準用する民法第594条第1項は、賃借人は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならないとしています。

上記法令の定めからすれば、賃貸借契約の終了に際し、賃借人は契約又はその目的物の性質により定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしている限り、返還すべき時の現状にてその物を引き渡せば足りると解されます。

よって、賃借人は、故意・過失（善管注意義務違反）や、通常の使用方法を逸脱した使用によって毀損した部分（こうした損耗を「特別損耗」といいます。）についてのみ原状回復義務を負うに過ぎません。したがって、建物外部・内部の各所が汚損、損傷することがあったとしても、通常の使用をしている限り、その汚損、損傷を回復するための費用は賃料に含まれるのであり（こうした損耗を「通常損耗」といいます。）、賃借人は通常損耗に係る費用を負担すべき義務はなく、汚損、損傷のある状態のまま返還すれば賃借人の義務を果たしたことになります。

そのため、通常損耗についてまで賃借人の負担とする内容の契約条項等は、消費者契約法第10条に反することになります（大阪高裁平成16年12月17日判決、同平成17年1月28日判決）

イ 原状回復義務の範囲について

(ア) 先に述べたとおり、建物賃貸借契約における原状回復のうち、通常損耗に係る原状回復は賃貸人が負担すべきあり、通常損耗を超える汚損、損傷（特別損耗）に係る原状回復費用について

のみ、賃借人の負担となります【原則1】。

(イ) また、特別損耗に関する原状回復費用についても、工事全額を賃借人が負担するのではなく、経過年数、修理・交換によって賃貸人が受ける利益等を考慮して、経年劣化分については賃貸人の負担とすべきです【原則2】。

(ウ) さらに、原状回復の範囲については、必要な範囲における相当なものに限られ、施工や取替えは、最低限度の施工単位で行わなければならない（大阪高裁平成16年7月30判決等）【原則3】。

上記原則に照らして原状回復義務に関する特約を検討した結果、同特約（修繕費負担割合表、注意事項、補足説明）には、以下に詳述するとおり、消費者契約法上多くの問題点があると考えます。

(2) 修繕費負担割合表の記載について

貴社の特約の最初にある「賃貸借契約書第10条に基づく修繕費負担割合表」（以下「本表」といいます。）というグラフによれば、補修部位にかかわらず、6年経過後に賃借人の負担割合を、新品の状態が入居した場合には20%、新品でない状態で入居した場合には10%となるように設定されています。

しかしながら、本表は以下のとおり問題があると考えます。

ア 第1に、国土交通省が平成23年8月に改訂した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」¹（以下、単に「ガイドライン」といいます。）によれば、耐用年数を超えた設備の最終的な残存価値は1円と定められており、賃借人の負担割合の最低を20%又は10%と定める本表は、ガイドラインに比して賃借人の義務が著しく加重されています。

イ 第2に、耐用年数は設備等の種類によって異なるものですので、一律に負担割合が定められるものではありません。

ウ 第3に、単に新品でないという理由だけで、設備等の修繕・交換時期等を一切考慮せず、一律に入居時の賃借人の負担割合を90%に設定し、かつ、新品の場合（イ線）から10%低い割合で設定すること（ロ線）自体、何ら合理性のないものであり、実際の耐用年

¹ 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

数（経過年数）に比べて、過大な負担を強いられる可能性があります。

エ よって、賃借人の原状回復義務の負担割合を加重した本表は、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) 注意事項第1項について

注意事項の第1項では、「原因が賃借人にあることが明白である場合」は全額賃借人の負担とされています。

まず、賃借人の故意・過失を問わず、単に原因を作ったというだけで全額の負担を求められるとするのは、明らかに過失責任主義に反する不当なものです。

また、仮に賃借人に故意・過失がある場合であっても、賃借人が補修費用全額の負担をしなければならないものではないことは、先ほど述べた原則2及び3のとおりです。

よって、単に賃借人が原因を作出した場合でも賃借人の全額負担と定めた注意事項第1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。

(4) 注意事項第2項について

注意事項の第2項では、①ないし⑨を経年劣化・自然損耗にはならず、原状回復費用の全額を賃借人が負担するものと定められています。

しかしながら、以下の理由により、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。

ア 第1に、第2項でいう「経年劣化・自然損耗」を基準とするのは、貴社独自の用法であって、通常損耗か否かによるべきです（原則1）。

イ 第2に、2項各号に挙げられた事由には、従来、通常損耗として扱われてきたものが複数含まれており、それらを通常損耗ではないとする合理的理由はありません。具体的には、列挙事由③及び⑤については、冷蔵庫・テレビ・洗濯機といった家電製品やベッド等の家具などの重量物を設置することは日常生活を営む上で不可欠と言えますので、通常損耗から一律に除外するのは不適切です。また、列挙事由⑥及び⑦についても、発生原因を一切考慮せず、一律に油

汚れ・水アカを通常損耗から除外することも不相当です。

貴社独自の用法に基づき、①から⑨まで挙げられた事由を「経年劣化・自然損耗」から一律に除外し、その費用を賃借人に負担させることは、賃貸人に賃料に組み込まれた修繕費用や減価償却費と原状回復費ないし新品取得との二重取得を許すことになり、著しく不公平です。

ウ 第3に、通常損耗を超えた損耗（特別損耗）である場合であっても、賃借人が原状回復費用全額を負担する必要はなく、経過年数等が考慮されて賃借人の負担が軽減される上（原則2）、範囲についても、最低限の施工単位に限定されます（原則3）。

そのため、全額借主負担とするのは、賃借人に不当に重い義務を課すものです。

(5) 注意事項第3項について

注意事項の第3項では、修繕単位について壁を「面」単位で、床を「部屋」単位と定められています。

しかしながら、原則3のとおり、補修は、最低限度の施工単位とするべきで、壁（クロス）の毀損については、「1㎡」単位を原則とすべきです。また、床のうち、クッションフロアやカーペットは当該毀損部分のみ、フローリングの場合は「1㎡」単位を原則とすべきです。

よって、特段の事情がないのに壁を「面」単位、床を「部屋」単位とするのは、最低限度の施工単位を超えたものであり、本来負担する義務のない範囲の補修費用までも賃借人に強いるものです。

よって、注意事項第3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。

(6) 補足説明(1)について

補足説明(1)では、台所クロスや冷蔵庫の後ろ部分の電気焼けが「自然損耗」に当たらないとされています。

しかしながら、日常生活を送る上で冷蔵庫は欠かせない家電であり、冷蔵庫の設置による壁面の電気焼けは、通常の使用の範囲内の損耗と言えます。また、ベニヤ等を置くことにより、むしろ火災等の危険性が増すと考えられます。

上記事情を踏まえたと、賃借人に対してそのような物を設置する義務を課すことは不合理であり、冷蔵庫の設置による電気焼けは通常

損耗と考えるべきです（原則1，ガイドライン参照）。

よって、補足説明（1）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。

(7) 補足説明（2）について

補足説明（2）では、天井クロスの照明器具はずしあと（ビスあと・変色あと）を原状回復工事の対象となる旨が定められています。

賃借人が備え付けのひっかけシーリングを使用せず、ビス固定した場合や喫煙によるクロスの変色があった場合はともかくとして、単なる照明器具のはずし跡は通常損耗であり、賃借人が原状回復費用を負担する理由はありません。

貴社におかれましては、その旨を明記し、消費者に誤解を招かないような条項に修正するよう求めます。

(8) 補足説明（3）について

ア 補足説明（3）前段によれば、クロスのカビの原因は賃借人側の不注意であり、全額賃借人負担とされており、例外的に施工上の問題が考えられるときには「借主負担割合表」を適用するとされています。

しかしながら、クロスのカビや結露は、建物の構造的なものに起因することが多く、賃借人の使用方法が原因となることはあまり考えられないところであり、賃借人が、結露の発生を知らながら手入れを怠った等の例外的場合のみ特別損耗と理解すべきです（原則1。名古屋地裁平成2年10月19日判決）。

また、施工上の問題がある場合、すなわち賃借人に責任がない場合には、賃貸人が補修費用全額を負担すべきであり、賃借人が「借主負担割合表」により負担する理由はありません（原則1）。

このように、補足説明（3）前段は、原則と例外が逆転している上、賃借人に責任がない場合でも負担を強いる不当なものです。

よって、補足説明（3）前段は、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 次に補足説明（3）後段では、家具を置いた後に畳の変色ができた場合には、「自然損耗となり借主負担割合表を適用」するとされています。

しかしながら、そもそも、「自然損耗」の場合には、賃貸人が補修費用全額を負担すべきであり、賃借人が補修費用を負担する理由はありません。

よって、補足説明(3)後段は、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。

(9) 補足説明(5)について

補足説明(5)では、「家具の下に敷物を敷けばカーペットはへこまない」としたうえで、カーペットに家具を置いた後の損傷が「自然損耗」に当たらないとされています。

しかしながら、日常生活を送る上で、家具を設置することは当然のことですし、カーペットの上にさらに敷物を敷くというのは通常の使用方法とは言い難く、貴社のご主張には合理性はありません。

家具の設置によるカーペットのへこみや傷はまさに通常損耗ですので、その補修費用は全額賃貸人の負担となります(原則1, ガイドライン参照)。

よって、補足説明(5)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。

(10) 補足説明(7)について

補足説明(7)では、ふすまに開けた穴の修繕費用を賃借人負担とした上、その壁の面にあるすべてのふすまを修理すると定められています。

しかしながら、ふすまの修繕の最小限度の単位は「1枚」であり(大阪高裁平成16年7月30日判決)、穴が開いていないふすまの補修費用についてまで賃借人の負担とするのは、原状回復の範囲を超え、賃貸人に新品取得の利益をもたらすことになり、不相当です(原則3)。

よって、面単位での補修費用を賃借人負担とする補足説明(7)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。

(11) 補足説明(8)について

補足説明(8)では、その原因等を問わず、洗濯機防水パンの汚れによる清掃代は、100%賃借人の負担と定められています。

しかしながら、洗濯機は日常生活を送る上で不可欠の電化製品であり、これを長期間使用した場合には、防水パンに一定程度の汚れが発生するのはむしろ通常であり、通常損耗であることから、賃貸人が清掃費用全額を負担すべきであり、賃借人が清掃費用を負担する理由はありません（原則1）。

よって、洗濯機防水パンの清掃代を100%賃借人の負担とする旨定めた補足説明(8)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。

(12) 補足説明(9)について

補足説明(9)では、その原因等を問わず、換気扇の油汚れによる清掃代は、100%賃借人の負担と定められています。

換気扇は、継続的かつ日常的な使用が想定されている設備であり、長期間の使用に伴って、一定の汚れは当然発生するのが通常ですので、賃借人が日常的な清掃を怠るなどの善管注意義務違反がある場合を除き、換気扇の油汚れは、基本的には通常損耗と考えるのが相当です（原則1）。また、油汚れの清掃代が特別損耗だとしても、経過年数等が考慮されて賃借人の負担が軽減されるべきです（原則2）。

したがって、個別事情を捨象し、一律に換気扇の油汚れの清掃代を100%賃借人の負担とする旨定めた補足説明(9)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。

(13) 補足説明(10)について

補足説明(10)では、その原因等を問わず、洗濯機置き場のカビの清掃代は、100%賃借人の負担と定められています。

しかしながら、本項(8)で述べたとおり、カビは、建物の構造的なものに起因することが多く、賃借人が、カビの発生を知らずながら手入れを怠った等の例外的場合のみ特別損耗と理解するべきです。

したがって、個別事情を捨象し、一律に洗濯機置き場のカビの清掃代を100%賃借人の負担とする旨定めた補足説明(10)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。

(14) 補足説明(11)について

補足説明(11)では、その原因等を問わず、台所及びガス台の汚れ

による清掃代は、100%賃借人の負担と定められています。

しかしながら、台所及びガス台は、継続的かつ日常的な使用が想定されている設備であり、使用に伴って一定の汚れが発生するのはむしろ通常であり、賃借人が日常の手入れ等を怠ったことによる汚れ以外の通常の汚れは、通常損耗として賃貸人が清掃費用全額を負担すべきであり、賃借人が清掃費用を負担する理由はありません（原則1）。

よって、原因等を問わずに台所及びガス台の汚れによる清掃代を100%賃借人の負担とする旨定めた補足説明（11）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。

(15) 補足説明（12）について

補足説明（12）では、エアコンの取り付けの際に生じたクロスの傷の補修費用については、面単位で全額賃借人が負担すると定められています。

しかしながら、エアコンは、テレビや冷蔵庫と同様に、一般的な生活をしていくうえで必需品となりつつあり、その設置によって生じたビス穴（傷）は、通常損耗に属すると言え（ガイドライン上もそのように取り扱われております）、賃貸人が補修費用全額を負担すべきであり、賃借人が補修費用を負担する理由はありません（原則1）。

よって、エアコンの取り付けの際に生じたクロスの傷の補修費用全額を賃借人が負担する旨定めた補足説明（11）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。

(16) 補足説明（14）について

補足説明（14）では、ペット飼育が原因によるクロス、床、建具などの汚破損に係る補修費用については、全額賃借人が負担すると定められています。

賃借人が一定の補修費用を負担する必要があるとしても、クロスや床（クッションフロア）、設備については、経過年数を考慮した負担割合の範囲内で賃借人が負担すべきものであり、いかなる部分でも補修費用全額を負担するものではありません（原則2）。

よって、補足説明（14）のうち、負担割合が算定されるべき部分についても全額賃借人の負担と定めた部分については、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端的に害するもの

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、2020年（令和2年）3月6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。

然るべきご回答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きますので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

