

申 入 書

令和2年6月5日

〒106-0061

札幌市中央区南1条西6丁目21番地1

キタコー株式会社

代表取締役 草野 浩平 殿

〒060-0004

札幌市中央区北4条西12丁目ほくろウビル4階

内閣総理大臣認定 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

謹啓

令和元年9月19日に、札幌地方裁判所平成29年（ワ）第1517号契約条項使用差止等請求事件の第16回弁論準備手続調書（和解調書）別紙第3項に基づきまして、貴社訴訟代理人事務所にて、貴社の新しい賃貸借契約書の契約条項を閲覧しました。その新しい賃貸借契約書において消費者契約法に違反すると考えられる契約条項がありました。下記のとおり、消費者契約法に違反しないものへと改訂されるように申入れいたします。

記

第1 消費者契約法違反が問題となる契約条項

別紙建物目録記載の各建物の新しい賃貸借契約書の第1条第3項には、「乙が前2項（注：賃貸借物件の使用目的に反して使用してはならない旨の条項）に違約した場合、事由の如何にかかわらず、甲は本契約を直ちに解除し、乙に明け渡しを求めることができるものとする。なおこの場合、乙は、違約金として12か月分の賃料相当額を甲に支払い、直ちに本物件を明け渡すものとする。」と定めています（以下「本件条項」といいます。）。

第2 消費者契約法上の問題点

1 信頼関係破壊法理の適用を排除していること

- (1) 判例法理では、継続的な債権関係である賃貸借契約において、賃借人に用法遵守義務違反があっても、賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されていない場合には賃貸人の解除権が発生しないとし、賃貸人の解除権が制限されています。本件条項は、「事由の如何にかかわらず」と明記し、事業者である賃貸人からの解除の要件を緩和しており、判例法理の適用による場合に比して消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重しています。
- (2) 賃貸人にとっての用法遵守義務違反の重要性は理解するのですが、裁判例にもあるとおり、使用の態様等によっては信頼関係が破壊されたとは言えない場合があります。他方で、賃借人である消費者からすると、住居や生活を奪われる重大な不利益が生じます。本件条項は、判例法理とかい離しており、かつ、消費者の利益を一方的に害する条項と言わざるを得ません。
- (3) したがって、本件条項のうち信頼関係破壊法理の適用を排除している点は、消費者契約法10条に該当して無効です。

2 解除につき無催告としていること

- (1) 用法遵守義務違反による解除の場合にも民法541条（改正前）が定める手続が必要です。判例法理においては、継続的な債権関係である賃貸借契約において、民法541条が定める催告がなくとも解除が認められるのは、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があった場合に限定されます。本件条項は、「事由の如何にかかわらず」と明記し、上記のような不信行為と評価できない場合にも、無催告での解除を認めており、民法及び判例法理の適用による場合に比して消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重しています。
- (2) 賃借人の使用の態様等によっては、いまだ信頼関係が破壊されたとは評価できないにもかかわらず、消費者に対して催告がなされず、消費者にとっては是正の機会を与えられないまま、住居や生活を奪われる重大な不利益が生じます。本件条項は、民法及び判例法理とかい離しており、かつ、消費者の利益を一方的に害する条項と言わざるを得ません。

(3) したがって、本件条項のうち事由の如何を問わず無催告での解除を定める点は、消費者契約法10条に該当して無効です。

3 解除に伴う違約金として12か月分の賃料相当額と定めていること

(1) 12か月分の賃料相当額は、用法遵守義務違反による違約金として、消費者契約法9条1号の定める「平均的な損害の額」を超えています。用法遵守義務違反に基づく損害賠償の主たる対象は、使用目的ではない使用によって目的物を変更されたことに伴う原状回復費用であると考えられます。経年劣化や使用目的とおりの使用でも生じる通常損耗は原状回復費用の対象外です。客観的な原状回復費用の平均的な損害の額は12か月分の賃料相当額であるとは考えにくいように思われます。

本件条項のうち違約金条項は、消費者契約法9条1号により無効です。

(2) 仮に本件条項は消費者契約法9条1号に抵触せず、無効ではないとしても、民法及び判例法理の適用による場合に比して消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重しており、なおかつ、消費者の利益を一方的に害する条項と言わざるを得ません。本件条項のうち違約金条項は、消費者契約法10条にも該当して無効です。

第3 申入事項

1 以上のとおり、前記第1の契約条項につき、消費者契約法に反しないものへと改訂されるよう申し入れます。

2 本書面に対するお考えにつき、令和2年7月10日までに当法人宛てにご回答くださいますようお願いいたします。

なお、貴社からのご回答の有無及びご回答いただいた場合のご回答内容は、当NPO法人の活動目的のために公表させていただきますので、あらかじめ申し添えます。

謹白

(別紙)

建 物 目 録

- 1 名 称 イリオスエフタ
所 在 札幌市北区北21条西7丁目18番地155、18番地578
家屋番号 18番155
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
戸 数 32

- 2 名 称 クラークハイツ
所 在 札幌市北区北11条西3丁目11番地、10番地
家屋番号 11番の3
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
戸 数 46

- 3 名 称 サンシャイン・シティー21
所 在 札幌市中央区南4条西10丁目1010番地3
家屋番号 1010番3
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
戸 数 333

- 4 名 称 アン・セリジェ壱番館
所 在 札幌市中央区南8条西6丁目7番地11
家屋番号 7番11
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
戸 数 220

5 名 称 イリオス中島公園
所 在 札幌市中央区南14条西1丁目1番地137
家屋番号 1番137
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
戸 数 99

6 名 称 レオーネ中島公園
所 在 札幌市中央区南10条西1丁目13番地48
家屋番号 13番48
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
戸 数 73

以上