

要 望 書

令和3年4月30日

〒064-0952

札幌市中央区宮の森二条五丁目4番6号

有限会社 YUMEX CORPORATION

代表取締役 石川雄二 殿

〒060-0042

札幌市中央区大通西19丁目1-350

メロウプレイス1F

有限会社 YUMEX CORPORATION 代理人

株式会社クオリティーエステート

代表取締役 芳賀勇喜 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

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

前略

先日貴社らよりご提供いただきました、「ミラベルパーク宮の森」(札幌市中央区宮の森2条5丁目4-6)にかかる建物貸借契約書及び建物賃貸借契約約款の内容につき、当法人にて検討いたしました。

その結果、次にお示しする各規定は、その内容から消費者契約法の規定に抵触する可能性がありますので、適宜改善されますよう、本書面をもって要望いたします。

1 第11条（禁止事項）13号について

- (1) 同条項では、「本物件および本物件の近隣において、粗野、粗暴等の行為をなして、近隣者および他の入居者・管理者に不安感、不快感や迷惑を与えること」が禁止事項として挙げられており、この条項に違反した場合には、同約款第18条第5項1号によって、賃貸人による無催告解除が認められるとされています。
- (2) しかしながら、同条項中の「本物件の近隣」とされている文言に関しては、その場所的範囲が些か曖昧であることに加えて、「不安感、不快感、迷惑」という専ら受け取る側の主観にかかる条件により、賃貸人からの無催告解除が認められる可能性がございます。

その場合、客観的にはいまだ賃貸人と賃借人との信頼関係が破壊されたとまではいえない場合でも、賃貸人による一方的な契約の解除が可能となるおそれがあります。

そのため、当該条項は、いわゆる信頼関係破壊の法理に触れ、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して、消費者契約法第10条に反し無効と解される可能性がございます。

- (3) そこで、当法人は、貴社らに対し、当該条項の内容をより具体的・制限的にされるよう、本書面をもって要望いたします。

2 第18条（契約の解除）第2項2号について

- (1) 同条項では、賃借人が「賃料等の支払を2ヶ月以上遅延したとき」、かつ賃貸人と賃借人の信頼関係が損なわれたと認められるとき、賃貸人は、当該賃貸借契約を無催告解除することができるかとされています。

- (2) しかしながら、一般的に賃料等を2ヶ月滞納したのみで賃貸人と賃借人との信頼関係が客観的に損なわれたと認められるケースは限られる一方で、その判断が賃貸人によって恣意的になされた場合には、賃貸人による契約の一方的な解除が可能となるおそれがあります。

そのため、当該条項は、いわゆる信頼関係破壊の法理に触れ、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して、消費者契約法第10条に反し無効と解される可能性がございます。

- (3) そこで、当法人は、貴社らに対し、当該条項によって無催告解除がなされ得る場合をより限定されるよう、本書面をもって要望いたします。

3 第10条（届出または通知事項）第2項について

- (1) 同条項では、「退去時において本物件内に損する汚損・破損等のうち、前項の報告に含まれていなかったものについては、乙の入居中に発生したものと推定されるものとします。なお、乙が入居時に前項の報告を行わなかったときは、退去時において本物件内に損する汚損・破損等は、いずれも乙の入居中に発生したものと推定されるものとします。」とされています。

- (2) この点、賃貸物件の汚損・破損等に基づき損害賠償請求をする場合、損害を立証する責任は、通常、損害賠償等を求める賃貸人側にあります。

しかしながら、当該条項は、賃借人の報告懈怠を理由に通常立証責任を転換するものであり、賃借人にとって著しく不利益となる可能性がございます。

そのため、当該条項は、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して、消費者契約法第10条に反し無効と解される可能性がございます。

(3) そこで、当法人は、貴社らに対し、当該条項によって立証責任が転換される条件をより緩和されるよう、本書面をもって要望いたします。

4 最後に

当法人から貴社らに対する要望事項は以上になります。

管理会社を変更されたことに伴い、現在では消費者との間で従前の賃貸借契約書を使用されていないことも踏まえ、今回の申入れに関する協議はこれで終了とさせていただきます。

なお、当法人と貴社らとの協議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予め申し添えます。

また、当法人では、今後も引き続き、消費者被害防止の活動を行ってまいります。消費者からの情報提供等に基づき、必要に応じて、貴社らに対し、再度の申入れをさせていただく場合もありますのでご留意ください。

草々