

申入書

令和3年7月7日

札幌市西区山の手5条1丁目1-23
株式会社コムズ
代表取締役 飛島 哲也 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3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

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¹をご参照下さい。）。

また、当法人は、平成22年2月25日から平成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」としての活動も行っております。

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、貴社が貸主代理及び管理会社となって取り交わしている賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）に関する情報が寄せられ、当法人が、

¹ <http://www.e-hocnet.info/index.html>

賃貸借契約書(以下「本契約書」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契約書の各条項は、消費者契約法第8条、第8条の2又は第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 本契約書第5条第2項(賃料等)について

(1) 本契約書第5条第2項は、契約終了日が月の途中の場合、15日以前の場合は半月分の賃料を、16日以降の場合は1か月分の賃料を支払うと定められております。

(2) 賃料は、貸室の使用収益の対価ですので、日割り計算とするのが原則です(民法第89条第2項)。

本契約書第5条第2項は、この原則に反して賃借人(消費者)に、本来的に法的支払義務のない賃料の支払いを強いる条項であり、賃貸人側に法的合理性のない利益をもたらすものです。

よって、本条項は、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。

2 本契約書第14条(甲の契約解除権)の問題点

以下のとおり、賃貸人からの無催告解除を認める本件契約書第14条柱書及び賃貸借契約の解除事由のうち以下の各項は、消費者契約法上問題があると考えます。

(1) 本契約書第14条柱書(無催告解除)について

ア 本件契約書第14条の柱書では、賃貸人に第1項～第12項まで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と定められています。

しかしながら、最高裁昭和27年4月25日判決は、賃貸借契約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限って、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。

本件契約書第18条柱書は、形式的に第1項～第12項所定の事由さえ存在していれば、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、不履行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、最高裁昭和35年6月28日判決も「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、他に特段の事情が無い限り、本条（民法第541条）所定の催告が必要である」と判示しています。

ウ よって、第1項～第12項の事由に該当するだけで無催告解除を認める本件契約書第14条柱書は、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) 本契約書第14条第2項について

本契約書第14条第2項では、賃借人が家賃等を2か月以上滞納した場合が解除事由として定められております。

しかしながら、上記(1)でも指摘したとおり、単に家賃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言えませんし、過去の裁判例等を踏まえても、2ヶ月分の不払いのみで信頼関係が直ちに破壊されるとまでは言えません。

よって、2か月分の賃料等の滞納を（無催告）解除事由として定める本契約書第14条第2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。

(3) 本契約書第14条第3項について

ア 本契約書第14条第3項では、賃料等の支払いの遅延により、「甲乙間の信頼関係を害するものであると甲が認めたとき」が解除事由として定められております。

イ 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、賃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、事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たっては、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、かつ、消費者にとって平易なものになるよう配慮すべき努力義務を負っております（消費者契約法第3条）。

ウ このような観点からしますと、本契約書第14条第3項は、信頼関係の破壊の基準について著しく明確性を欠く上、客観性を十分に伴う判断でなくとも許されると解釈する余地があり、貸貸人の恣意的な解除権の行使によって賃借人の使用収益権が不当に制限される恐れがあります。

よって、本契約書第14条第3項は、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます（東京高裁令和2年11月5日判決参照）。

(4) 本契約書第14条第4項について

本件契約書第18条第4項では、同第11条に定める通知を怠ったことが解除事由として定められております。

しかしながら、少なくとも下記の通知の不履行を解除事由とするのは不適切であると考えます。

ア 第11条第2項の通知について

本条項によると、貸貸人に具体的な支障が生じたことは要件とされておらず、単に14日以上不在の通知義務を怠ったという形式的理由のみで貸貸借契約が解除されることとなります。

また、貸貸借契約の本質からみて、上記不履行が貸貸人との信頼関係を決定的に破壊する類型とまでは言えず、むしろ、賃借人の生活基盤が易々と奪われるという重大な不利益を生じさせるものです。

よって、14日以上不在の通知の不履行を解除事由とする本条項は、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条に抵触し無効と考えます。

イ 第11条第7項の通知について

本契約書第11条第7項では、賃借人又は連帯保証人の後見・保佐・補助の開始、家財道具の差押、破産申立てがあったときには貸貸人にその旨を通知しなければならないとされており、同第14条第4項では、その通知義務違反が解除事由とされております。

しかしながら、これらの事由が生じた場合でも、賃料の支払いが継続している限り、貸貸人に格別の経済的不利益を及ぼすものではなく、貸貸人と賃借人間の信頼関係に直ちに影響を与えるものではありません。

貸貸人が、貸貸借契約の解除を盾にこうした通知義務を賃借人に課すことは、賃借人のプライバシーを侵害するだけでなく、破産等の手続によって経済的破綻から更生しようとする者の生活の基盤を一方的に奪うこととなり、破産法等の趣旨にも反します。

よって、本契約書第11条第7項の事由の通知をしなかったことを解除理由とすることは、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条に抵触し無効と考えます。

(5) 本契約書第14条第5項について

柱書の箇所(本書2(1))でも指摘したとおり、貸貸人の承諾なく同条所定の行為がなされただけで、直ちに貸貸人と賃借人間の信頼関係が破壊されるとは言えません。

本契約書第12条違反による契約解除は、賃借人に対して催告した上、相当期間内に賃借人が応じないような場合に限定すべきです。

よって、賃借人への催告を前提としないで第12条違反を契約解除事由とすることは、消費者の義務を加重しあるいは権利を制限し、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) 本契約書第14条第6項について

本契約書第14条第4項と同様に、本契約書第14条第6項に定める事由を解除事由とすることは、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条に抵触し無効と考えます。

(7) 本契約書第14条第8項について

賃借人本人の行方が不明となった場合であっても、入居者名簿に記載された者による物件の管理(使用収益)が可能な場合もある上、賃料の支払いが継続している限り、貸貸人に具体的な不利益は発生しません。そのため、「乙の行方不明」が、一律に貸貸人と賃借人間の信頼関係を破壊する事由とはならないものと考えます。

よって、本契約書第14条第8項の解除事由は、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 本契約書第16条(明渡し)の問題点

本契約書第16条第4項では、賃借人は、貸貸人の承諾を得て付加し

た造作であっても、賃貸人に対する造作買取請求権（借地借家法第33条）を行使できない（放棄させる）旨定められております。

しかしながら、造作買取請求権の放棄は不動文字で予め記載されており、賃借人（消費者）が交渉して契約内容を変更することは事実上不可能です。つまり、当該条項は、消費者の無知あるいは賃貸人と賃借人との交渉力格差に乗じて消費者に権利放棄を事実上強制するものであり、賃借人が当該権利を行使する余地は一切ないこととなります。

よって、造作買取請求権を放棄させる本契約書第16条第4項は、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として、消費者契約法第10条により無効と考えます。

4 本契約書第20条（契約の消滅）の問題点

本契約書第20条では、不可抗力等により本契約が終了した場合、賃借人は「名目の如何を問わず甲に対して金銭その他の請求をしないもの」と定められております。

しかしながら、賃借人に帰責事由が無い場合、敷金は当然に返還されるべきです（改正民法第622条の2第1項第1号参照）。

よって、本契約書第20条のうち、敷金返還請求権を放棄させる部分は、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端的に害するものとして、消費者契約法第10条により無効と考えます。

5 本契約書第25条（駐車場使用について）の問題点

(1) 本契約書第25条第3項について

本契約書第25条第3項では、賃貸人は、駐車場内での出来事について、いかなる責任を負わないとされております。

しかしながら、賃貸人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。

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うる本件契約書第25条第3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) 本契約書第25条第6項について

本契約書第25条第6項は、賃貸人等が被った損害の賠償義務を負う人的範囲につき、「乙の関係者」が損害を及ぼしたときでも、乙が損害賠償責任を負うとされております。

賃借人は、自身が不注意により他人に損害を及ぼした場合に限らず、

通常、賃借人本人と共に賃貸目的物を利用すると想定し得る者（家族、同居人といった、いわゆる履行補助者）が不注意によって人に損害を及ぼした場合には、損害賠償責任を負いますが、この範囲を超えた、賃借人の「関係者」の行為についてまで、賃借人が損害賠償義務を負うことはありません。

したがって、「乙の関係者」による行為についても賃借人に損賠賠償責任を負わせる本契約書第25条第6項は、賃借人たる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として、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

6 特約事項承諾書の問題点

(1) 特約第3項（ロードヒーティング）について

ア 特約事項承諾書第3項では、駐車場のロードヒーティングの稼働・停止等は、もっぱら賃貸人や管理会社の判断で行い、賃借人は異議申立てを行うことができないと定められております。つまり、賃借人がロードヒーティングの稼働が必要と判断した場合でも賃貸人や管理会社に対して稼働の要請をすることはできないこととなっております。

イ(ア) しかしながら、駐車場を利用する賃借人及び駐車場スペースを通行する賃借人にとって、ロードヒーティングは極めて重要な役割を果たす装置であるところ、賃貸人には駐車場の使用収益に支障となる障害を除去する義務があります（賃借人にはこうした除去することを要請する権利があります）。とりわけ、貴社はロードヒーティングに関する対価を収受しておられますので、御社は、賃借人に対してロードヒーティングの管理等に関する債務を負っております。

イ(イ) また、先述のとおり、事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たり、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、かつ、消費者にとって平易なものになるよう配慮すべき努力義務を負っております（消費者契約法第3条）。

しかしながら、本条項によりますと、ロードヒーティングの稼働がいかなる条件で行われるのかが全くもって不明確であり、もっぱら賃貸人の都合でロードヒーティングが運用されるおそれがあります。そのため、賃借人が、積雪等により駐車場の使用

収益に支障があると考えたとしても、賃貸人が必要と認めない限り、ロードヒーティングは稼働されないこととなります。

ウ(ア) このように、基準が不明確であるにもかかわらず、もっぱら賃貸人や管理会社の判断に基づいてなされ、賃借人が賃貸人に対して異議申立て（稼働要請など）が一切できないのは、賃借人たる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として、消費者契約法第10条に抵触し、無効と考えます。

(イ) また、賃借人が、賃貸人に対し、ロードヒーティングの不稼働等により賃貸目的物または駐車場の使用収益が妨げられた結果被った損害につき債務不履行を理由に損害賠償請求しようとする場合、本条項は、事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除するものとして機能します。

したがって、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。

(ウ) さらに、賃借人が、賃貸人に対し、ロードヒーティングの不稼働等により賃貸目的物または駐車場の使用収益が妨げられたことを賃貸人の不履行として建物賃貸借契約を解除しようとする場合、本条項は、実質的に、事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させるものとして機能します。

したがって、消費者契約法第8条の2に抵触し、無効と考えます。

(2) 特約第5項（賃借人による修理等）について

ア 特約事項承諾書第5項では、賃借人が管理会社に連絡なしに手配して点検・修理等を行った場合は、当該費用は全額賃借人の負担となる旨定められております。

イ しかしながら、賃借人が連絡したにもかかわらず賃貸人・管理会社が点検・修理等を行わない場合や、修理等に急迫性がある場合（厳冬期の給湯器の故障など）には、賃借人自らが、点検・修理等を行う権利があります（改正民法第607条の2）。

特約事項承諾書第5項は、そうした賃借人の権利を一方的に剥奪する一方で、賃貸人が点検・修理等によって生じた利益を享受することを可能とするものですので、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として、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

7 結露に関する貴社の責任について

- (1) 契約書の条項外には、結露によって損害が発生しても一切の責任を負わない旨が記載されております。また、特約事項承諾書第2項では、結露による汚破損は賃借人の負担とされております。
- (2) しかしながら、建物の構造等（方角、階数、換気設備・断熱性能、貸室に備え付けられた暖房設備の種類など）や、北海道の冬季の気象状況に鑑みれば、結露の発生は不可避的ですし、貸室の仕様や施工に欠陥があり、賃借人の使用収益に支障をもたらすようであれば、賃貸人には修繕義務が生じます（改正民法第606条第1項）。

また、賃貸人の修繕義務違反により結露やカビ等が発生し、賃借人所有の財産が汚損した場合には、賃貸人は賃借人に対して損害賠償責任を負います。

そのため、いかなる事情があっても賃貸人の責任が免除され、結露による汚破損の全責任を賃借人に転嫁することは、消費者の権利の制限及び義務の加重であって、消費者契約法第8条第1項第1号及び同法第10条に抵触し無効と考えます。

第3 ご回答のお願い

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令和3年8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。

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