

令和3年7月15日

申入書

札幌市中央区南2条西25丁目1番2号
株式会社ファクター・ナインサービス
代表取締役 高橋 宏 弥 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

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

冠省

令和元年7月26日付で当法人が貴社に送付いたしました「申入書」に対し、ご対応いただき誠にありがとうございます。

貴社よりいただいた同年8月14日付「回答書」に添付された改訂後の「賃貸借契約条項」及び同年11月21日付でFAXをいただいた「使用細則」について検討いたしました。

その結果、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、改めて以下のとおり申し入れます。

貴社から上記「回答書」をいただいた後、長い検討時間を要してしまい申し訳ございませんが、改めて、本申し入れにつきご検討くださいますようお願い申し上げます。

第1 申入の趣旨

申入の理由に記載の本件契約書の各条項は、消費者契約法第8条又は第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 第15条〔甲の承諾を必要とする事項〕の問題点

(1) ③について

③は、「車両または物品」を搬入・保管しようとするときにあらかじめ賃貸人の承諾を得ることを義務付けていますが、「物品」という記載は、その範囲が広汎となり、賃借人及び同居人に、過大な義務を課すことになりかねません。

貴社が想定している「物品」を例示する等、限定した表記をご検討いただきたいと考えております。

(2) ⑦について

⑦は、「楽器」を演奏しようとするときにあらかじめ賃貸人の承諾を得ることを義務付けていますが、③と同様に、「楽器」という記載は、その範囲が広汎となり、賃借人及び同居人に、過大な義務を課すことになりかねません。

貴社が想定している「楽器」を例示する等、限定した表記をご検討いただきたいと考えております。

2 第17条〔甲の契約解除権〕の問題点

(1) 賃貸人による賃貸借契約の無催告解除を認める本条の柱書及び賃貸借契約の解除事由として掲げられている以下の各号には、次に述べる通り消費者契約法上の問題があると考えます。

(2) 柱書について

ア 本条の柱書では、賃貸人に①ないし⑭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をすることができることを認めているかのように解されます。

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、相手方は催告を必要とせず賃貸借契約を将来に向かって解除できるとしています。

この点、本条の柱書は、所定事由さえ存在すれば、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（民法第541条）、最高裁昭和35年6月28日判決も、賃料不払いを理由に家屋の賃貸借契約を解除するには、他に特段の事情がない限り、民法第541条所定の催告が必要であるとしています。

ウ よって、所定事由の発生をもって無催告解除を認める本条の柱書は、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。

エ 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
すし、無催告解除を認める条項を設けるのであれば、借借人が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背信行為のあった場合に限られるべきであります。

(3) ②について

借借人が家賃等を2か月以上滞納したとき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(2)でも指摘したとおり、単に家賃等が滞納となっただけでは、必ずしも信頼関係が破壊されているとはいえませんし、過去の裁判例等を踏まえても、2か月分の滞納のみで信頼関係が直ちに破壊されるとまではいえません。

よって、2か月分の家賃等の滞納を（無催告）解除事由として定める本号は、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。

(4) ③について

③では、「支払能力に欠けるもの」または「信頼関係を壊し、それが回復できないもの」と「認められたとき」が解除事由として定められております。

しかしながら、支払能力に欠けるか否かや、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、貸借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）。

このような観点からしますと、本号は、判断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て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、本号は、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）。

(5) ④について

④では、本契約書第14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、少なくとも以下の通知を怠ったことを解除事由とすることは不適切であると考えます。

ア 第14条②の通知について

②によると、単に、引き続き1か月以上の不在の通知義務を怠ったという形式的理由のみで、貸貸人に具体的な支障が生じていなくとも賃貸借契約が解除されることとなります。

また、賃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破壊する類型とまではいえず、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、1か月以上の不在の通知をしなかったこと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14条③④の通知について

③④によると、賃借人及び連帯保証人の勤務先・職業等に変更があった場合に通知しなければ貸貸人に具体的な支障が生じていなくとも賃貸借契約が解除され得ることとなります。

賃借人及び連帯保証人の勤務先・職業等に変更があっても、資力・資産に影響があるとは限らず、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ありません。

したがって、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ないことから、賃借人及び連帯保証人の勤務先・職業等に変更があった場合に通知をしなかったこと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。

ウ 第14条⑥の通知について

⑥によれば、賃借人または連帯保証人が後見開始、保佐開始、もしくは、補助開始の審判を受けたときや、家財道具等の差押があったとき、破産申立て若しくは民事再生手続の開始決定があったときには賃貸人にその旨を通知しなければならないとされており、その通知義務違反が解除事由とされています。

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、賃貸人に格別の経済的不利益を及ぼすものではなく、賃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。

賃貸人が、賃貸借契約の解除を盾にこのような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ことになります。

また、後段については、家財道具の差押えを含む強制執行手続は、基本的に賃借人が自ら申し立てるものではなく、自らこれを解消することができない手続ですし、破産申立ても民事再生手続も、経済的更生を図るため行うものであり、その後の賃料の支払いに支障が生じるものではなく、信頼関係に影響を与えるものではないものと思料します。更には、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、第14条⑥の事由を通知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。

3 第20条〔明渡し〕の問題点

(1) 4項について

同項は、賃借人に造作買取請求権を放棄させるものです。

消費者たる賃借人に対して、不動文字にて一方的に造作買取請求権を放棄させることは、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) 5項について

同項は、名目の如何を問わず、賃借人に立退料等の金銭の請求ができ

ないとしています。

借地借家法上、建物の賃貸人による更新拒絶等の通知や解約の申し入れは、「正当な事由」が認められる場合でなければすることができず、「正当な事由」の有無の判断にあたっては、建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をしたか否かについても考慮されることとなります（同法第28条）。

それにもかかわらず、賃借人に立退料等の金銭の請求ができないとすることは、賃借人から立退料について交渉をする余地すらないであるとか、立退料の給付をしないことが「正当な事由」の判断要素とならないかのように賃借人に誤信させ、萎縮させることになりかねません。

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）。かかる観点からは、第20条5項は削除されるべきであると思料されます。

4 第21条〔修繕費〕の問題点

(1) 2項について

同項において、賃借人の「関係者」が故意または過失によって賃貸住宅を汚損・破損または滅失した場合の修繕に係る費用も、賃借人が負担することとされています。

「関係者」という文言は、単に賃貸住宅内に入入りしただけの者等も広く含まれるかのような記載です。

第三者の行為について賃借人に法的な損害賠償義務を負わせることを許容し得るのは、賃借人の同居者や使用人等、賃借人が通常目的物の使用収益を共にする者たち（いわゆる「履行補助者」）の行為についてに限られるものと解されます。

そのため、現状の文言では、広く「関係者」の行為についてまで賃借人に損害賠償義務を負わせ得る点で、賃借人（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。

(2) 3項⑤について

⑤においては、費用が軽微な修繕については賃借人の負担とすること

とされていますが、「軽微」の範囲があいまいであり、賃借人に不測の負担を与えかねません。

どのような修繕が賃借人の負担になるのか、予測可能性のある記載に修正をお願いいたします。

5 第22条〔明渡し遅延による損害金〕①の問題点

同号は、「明渡し遅延によって損害を受けた者」に対する損害金を「賃貸人」へ支払わなければならないものと規定しています。

しかし、このような規定では、賃借人の明渡し遅延によって第三者が損害を受けた場合（次の入居予定者や、賃借人退去後に修繕工事を行う業者等）に、賃貸人に請求権のない当該第三者の損害についてまで、賃借人が賃貸人に対し損害賠償義務を負うかのように読めます。

事業者は契約条項を定めるにあたり、消費者の権利義務の内容について解釈に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）ことから、第三者に明渡し遅延による損害が生じた場合に、消費者が当該第三者と賃貸人に対し二重の損害賠償義務を負うものではないということが明確に分かるよう、条項の記載の修正をお願いいたします。

6 その他、誤字について

申し入れの理由とは関わりありませんが、第1条の「貸借」は「賃借し」の、第16条の「貸借権」は「賃借権」の誤りではないかと思料しております。あわせてご確認いただければと思います。

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、令和3年8月20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