

令和3年11月19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  
特定適格消費者団体 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

冠省

令和元年7月26日付及び令和3年7月15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。

上記令和3年7月15日付「申入書」は、貴社の令和元年8月14日付「回答書」に添付された「賃貸借契約条項」及び同年11月21日付でFAXしていただいた「使用細則」について検討の上送付したのですが、送付後、貴社より、同申し入れの時点で既に改訂がなされている旨ご指摘をいただき、改訂がなされた「賃貸借契約書」一式（以下、「本件契約書」といいます。）を令和3年8月21日付でFAXしていただきました。ご指摘いただきありがとうございます。

改めて本件契約書について検討した結果、以下のとおり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件契約書の各条項は、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 申入の理由

### 1 第15条5項〔契約期間中の修繕〕の問題点

同項柱書は各号列記の修繕を「自らの負担において行うことができる」と規定しています。これは、あくまでも賃借人に修繕権を付与する規定ですので、賃借人に修繕義務を課す規定であるかのように適用されることのないよう強く求めます。

なお、費用が軽微な修繕であっても賃貸人の義務である以上、賃借人が修繕をした場合には、必要費償還請求権（民法第608条第1項）を行使し得るものとなりますので、ご留意ください。

### 2 第16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、次に述べるとお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⑫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（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。

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、賃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

賃借人が家賃等を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が、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、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) 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、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）。

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、賃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③、④の通知について

③、④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、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号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になり

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。

また、「名目の如何を問わず」という文言から、賃借人が費用の償還を請求することができなくなるかのような誤解を生じさせるおそれもあります。

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23条〔明渡し遅延による損害金〕①の問題点

①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）も含め、賃貸人に損害賠償請求権や求償権が発生していない場合であっても、賃借人が賃貸人に対し損害金を支払う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。

### 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12月21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。

草々