

照 会 書

令和3年11月19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1番55

ほくろうビル3階

内閣総理大臣認定 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

謹啓

当方からの令和2年7月10日付け申入書に対して、貴社は令和2年7月20日付けの回答書及び今般の令和3年8月5日付け回答書においても、申入れに至る経緯に関して事実の誤認はないとして主張を撤回なさりませんでした。当団体としましては、貴社が主張の撤回がなされるまで強く抗議いたします。

貴社の令和3年8月5日付け回答書について、下記のとおり、再度ご照会をいたします。

記

第1 貴社の令和3年8月5日付け回答書の第2に関して

- 1 貴社の令和3年8月5日付け回答書には、当団体が照会した「違約金」につき、「賃貸借契約書第23条5項には連帯保証人の義務が記されているが、同条1項で規定する連帯保証人一般の義務を明確化し、損害賠償額を定めたもの」とあります。
- 2 貴社が例とされている消費者の賃借人が賃借物件内で自殺した場合を新書式

の賃貸借契約書23条5項の心理的瑕疵または契約不適合の例といたします。

- (1) 仮に消費者の賃借人が賃借物件内で自殺したことを原因として損害賠償債務が発生するとした場合、その損害賠償債務の債務者は賃借人の相続人で、保証人は保証契約に基づいて賃借人の相続人の損害賠償債務を主債務とする保証債務履行請求権を負担することが考えられます。
- (2) 当団体の照会の趣旨は、保証人は主債務である損害賠償債務に加えて、それとは別に、賃借人が自殺したことを理由として保証人に違約金の支払義務を課すという趣旨かどうか、という点です。貴社の新書式では「連帯保証人は…24か月相当額の違約金を支払うものとする。」とあり、賃借人の相続人の損害賠償債務を主債務とする保証債務履行請求権の負担とは別に、主債務者の賃借人の自殺をもって保証人に対する違約金を課しているように読めません。
- (3) 改めて、以上の趣旨を前提として、新書式の賃貸借契約書23条5項の違約金や令和3年7月7日付けの文書の第2の1項ないし3項について、再度ご回答いただきたく、照会いたします。

第2 住宅修繕共済について

貴社よりK&Kホールディングス株式会社の住宅修繕共済約款について開示いただけませんでした。しかし、貴社の新書式の賃貸借契約書のうち一部の建物に関する賃貸借契約では、同社の住宅修繕共済への加入が義務付けられています。事業者は、消費者契約法3条1項2号に基づき、消費者に対して消費者契約の内容について必要な情報を提供すべき義務があります。K&Kホールディングス株式会社は消費者に対して住宅修繕共済契約にあたっては約款を開示しなければならないことに加えて、貴社も、賃借人との賃貸借契約の締結にあたって賃貸借契約において住宅修繕共済約款が引用されており、これを消費者に対して提示するなどされていなければならないと思料いたします（民法548条の3第1項ご参照）。住宅修繕共済約款が表示されているウェブサイトのURLでも結構ですので、ご開示ください。

第3 ご回答について

本書面に対するお考えにつき，令和3年12月21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