

申入書 及び 照会書

令和3年7月7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 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日付けの回答書で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いませんでした。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。

また、貴社からは令和2年7月20日付けにて新たに使用されている賃貸借契約書書式（以下すべての建物を一括して「新書式」といいます。）を当団体事務所に送付されました。新書式につき、当団体内でその内容を検討してきました。

その結果、令和2年6月5日付けの申入れのうち一部を改訂いただいたものの、依然として新書式には消費者契約法に違反すると思料される契約条項が残っており、また、新書式には消費者契約法違反を検討するにあたって内容が判然としない契約条項がございました。下記のとおり、消費者契約法に違反しない契約条項へと改訂されるよう申入れるとともに、契約条項の内容についてご照会いたします。

記

第1 令和2年6月19日付け申入書記載の申入事項

令和2年6月19日付け申入書記載の申入事項に関し、貴社は開示された契約書書式のうち賃貸借契約第1条第3項の削除に応じていただいています。ただし、賃貸借契約第1条の用法遵守義務違反について、信頼関係破壊法理の適用を排除していること、無催告解除事由としていることには変わりありません。上記の2点について契約条項を改訂されるよう、再度申入れいたします。

第2 連帯保証人の違約金条項

1 消費者契約法違反が問題となる契約条項

新書式第23条第5項では、「乙（注：賃借人）または乙の従業員が本物件または本建物敷地内において心理的瑕疵または契約不適合の要因となる行為を行った場合、連帯保証人は甲（注：賃貸人）に対し賃料及び管理費の24か月相当額の違約金を支払うものとする。」と定めています。

2 前記1項の「違約金」の趣旨

(1) 「違約金」とは、学説では債務不履行の場合に支払うべきものと約定される一種の制裁金で、前記のとおり民法420条3項は違約金を賠償額の予定と推定すると定めています。

(2) 前記1項について、賃借人が賃借目的物の居室内において心理的瑕疵等の要因となる行為を行ったことが一律には賃借人の賃借目的物の契約上の義務違反とは言えませんが、仮に義務違反に当たる場合でも、連帯保証人自身は、賃借人ではないので、賃借人が賃借目的物の居室内において心理的瑕疵等の要因となる行為を行ったことが連帯保証人の保証債務の債務不履行にはならないように思われます。

(3) そこで、前記1項について、連帯保証人の違約金の根拠となる債務とその不履行の内容についてご照会いたします。

3 前記1項の「違約金」と新書式第23条2項の極度額との関係

(1) 新書式第23条2項では「前項の連帯保証人の負担について、連帯保証人が個人である場合に限り、契約要綱に記載する極度額を限度とする。」と定め、契約要綱において連帯保証人の極度額を定めています。

(2) 仮に連帯保証人に前記1項の契約条項に基づき有効に違約金の支払義務が

発生すると仮定した場合、新書式第23条2項の極度額との関係はどのようになるのでしょうか。今般の改正後の民法465条の2第1項では主債務の元本等とともに「保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額」も含む全額についてその責任は極度額を限度とすると定めています。したがって、仮に前記1項の契約条項に基づく違約金が発生しても、他の債務と合算されたうえで極度額の範囲に限定されるという趣旨でよろしいでしょうか。

4 前記1項の「違約金」と住宅修繕共済の共済金との関係

賃借人の賃借目的物内での心理的瑕疵等の要因となる行為による債務不履行に基づく損害賠償には、目的物内の汚損等による原状回復義務の不履行による損害賠償も含まれます。ところで、新書式のいくつかの建物では、貴社は賃借人に対してK&Kホールディングス株式会社の住宅修繕共済への加入を義務付け共済掛金を徴収されています。この住宅修繕共済から交付される共済金と前記1項の契約条項に基づく違約金や連帯保証人の極度額とはどのような関係になるのでしょうか。

新書式において引用されていますK&Kホールディングス株式会社の住宅修繕共済約款を開示されるよう求めます。なお、貴社とK&Kホールディングス株式会社は、同一住所に本店があり同一の方が代表者ですので、開示に困難はないものと考えられます。

5 小括

以上2項ないし4項の照会への回答と資料の開示を申し入れます。

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8月6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