

# 申 入 書

令和4年7月19日

札幌市白石区菊水5条1丁目3番4号  
旭観光株式会社  
代表取締役 田中 公司 殿

内閣総理大臣認定 特定適格消費者団体・適格消費者団体  
認定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

〒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

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、研究者、弁護士、司法書士など消費者問題に関する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<sup>1</sup>をご参照下さい。）。

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、差止請求関係業務を行う「適格消費者団体」としての活動を行っています。令和3年10月20日からは、消費者裁判手続特例法に基づき、内閣総理大臣の認定を受け、被害回復関係業務を行う「特定適格消費者団体」としての活動も行っていきます。

現在、当法人では、消費者被害について情報提供やアンケート等による多方面からの情報収集を行っており、入手した契約書等に消費者契約法等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います。

貴社から令和3年11月9日付で拝受した「回答書」添付の建物賃貸借契約書（以下「本契約書」といいます。）を検討しました結果、消費者契約法上の問題が散見されることが判明しましたので、以下のとおり、申入れをさせていただきます。

---

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

## 第1 申入れの趣旨

申入れの理由に記載の本契約書及び契約の一部を構成する確認承諾書の各条項の中には、消費者契約法や借地借家法等に反する不当な条項が存在すると思料いたします。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 申入れの理由

### 1 本契約書第3条（賃貸借期間）但し書について

- (1) 本条項は賃貸人から期間満了の3か月前までに賃貸人から更新拒絶の通知がなかったときは更に更新されると定めています。
- (2) 建物の賃貸借の場合、貸主の更新拒絶の予告期間は6か月以上とされており、この規定に反する特約であって賃借人に不利なもの（賃貸人側の予告期間を6か月以下に短縮するもの）は無効ですので（借地借家法第26条・第30条）、修正を求めます。

### 2 本契約書第4条（期間内解約）について

#### (1) 第1項について

第1項の前半但し書では、申し込みより入居日迄の「賃料奉仕期間分」は無効となり清算するものと定めています。

しかしこの条項の「賃料奉仕期間分」の記載はどのような意味であるのか不明です。消費者契約法第3条第1項第1号・柱書では「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る措置を講ずるよう努めなければならない」と規定しています。そこで賃借人にとってこの但し書がどのような場合を想定しているのか明確な表現となるよう修正を求めます。

#### (2) 第6項について

ア 本条項は本契約を解約する場合、賃借人が通知期間満了と同時に本物件を原型に復して賃貸人に明け渡さなければならず、その費用を賃借人が負担すると定められています。

イ 原状回復については後述にて申し入れておりますが、本条項の「本物件を原型に復し」という記載も原状回復という意味でしょうか。この条項の趣旨の説明を求めます。

### 3 本契約書第5条（賃料および共益費）第2項について

- (1) 本条項では、賃貸借期間の満了・解約・解除その他により本契約が終了

した日の属する月における清算は1か月分を支払うものと定められています。

- (2) 賃料、共益費、駐車料は使用収益の対価ですので、日割計算するのが原則と思われます（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、共益費、駐車場の支払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。

#### **4 本契約書第6条（諸料金・附加使用料金）第3項について**

- (1) 本条項では、賃借人が賃貸人の請求に基づく諸料金、附加使用料金について期日までに支払いがない場合、その供給を即時停止すると定められています。
- (2) 本条1項にはこの諸料金・附加使用料金とは「公共料金、直接供給契約を結ぶ料金」との記載があり、ガス、水道、灯油などが考えられます。しかし、賃借人が期日までにガス、水道、灯油などの料金を支払わなかった場合に即時その供給を停止することは、賃貸人による供給契約の無催告解除と同様の結果を生じるものであり、賃借人の生活に与える影響が大きく、停止前に催告が必要であると考えます。よって、本号は、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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効であると考えます。

#### **5 本契約書第7条（料金の改定）について**

- (1) 本条項は、「（料金の改定）」の見出しのもと、「賃料および共益費・諸費用・附加使用料金等について、賃貸借期間中であっても、法令の改正や経済情勢の変動、設備及び施設の改造・新設・その他負担増加等の場合これを改定することができ、乙は異議なくこれに応ずるものとします。」と定めています。これは、「法令の改正や経済情勢の変動、設備及び施設の改造・新設・その他負担増加等の場合」に、賃貸人に賃料の増額請求権を与えるものです。

なお、本契約書の規定および標準的な用語の意味に照らすと、本条項が挙げる「賃料」は、建物およびその敷地の使用の直接の対価である純賃料、「共益費」は、建物および敷地の維持・管理に必要な費用、「諸費用」は修繕費などその他の必要経費を意味するものと理解することができ、ま

とめて広義の賃料ということが出来ます。また、「附加使用料金」についても、その性質が賃貸借の対価とみられる場合には、賃料に含めることが出来ます。したがって、本節では、本条項が挙げる「賃料および共益費・諸費用・附加使用料金等」を一括して賃料と呼びます。

- (2) 賃料の改定についていえば、借地借家法第32条第1項本文は、賃料の改定につき、一定の事由のもとに賃料が「不相当」になった場合に限定して、賃貸借の当事者に賃料増減額請求権を認めています。これは、長期間にわたる賃貸借において合理的な賃貸借条件の維持を図り、当事者間の公平を図るための制度です。
- (3) 本条項は、一定の場合に、賃貸人が賃料を「改定することができ」としてしています。しかし、その賃料の改定が適正かつ相当なものでなければならないといったことは定められておりません。しかも、続けて、賃借人は「異議なくこれに应ずるものとする」と定めており、賃借人から賃料の改定につき協議する機会や改定された賃料に対して異議を述べる機会を奪っています。
- (4) そうすると、本条項と借地借家法第32条第1項本文は、一定程度、適用範囲が重なり合うところ、本条項には、「長期間にわたる賃貸借において合理的な賃貸借条件の維持を図り、当事者間の公平を図る」という借地借家法第32条第1項の制度趣旨と相容れない結果を正当化し、助長するおそれがあります。それゆえ、本条項の文言を、たとえば「これを適正かつ相当な賃料に改定することができる。」とし、「乙は異議なくこれに应ずるものとしします。」という部分を削除したり、「甲乙協議の上、賃料を改定する。協議が調わないときは、甲がこれを適正かつ相当な賃料に改定することができる。」といったものに修正することを強く願います。
- (5) なお、万が一、本条の意図が賃借人の賃料減額請求権を排除することにあるならば、本条は、一定の事由のもとに賃料が「不相当」になった場合に、借地借家法第32条第1項に反し、無効となります。また、そうでない場合であっても、本条は、消費者である賃借人の賃料減額請求権を排除する点で、借地借家法第32条第1項に比して消費者の権利を制限する条項であり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものです。したがって、本条は、消費者契約法第10条により無効と考えます。
- (6) また、本条項は、賃借人の賃料減額請求権について何も規定しておりませんが、賃貸人にのみ借賃増減額請求権を認めるかのような誤解を消費者である賃借人に生じさせるおそれがあります。

消費者契約法第3条第1項第1号は、事業者に対し、明確かつ平易な契約条項を定める努力義務を課しております。

それゆえ、上記の誤解が生じないように本条の文言を修正することを強く願います。

(7) よって、本条の修正または削除を申し入れます。

## 6 本契約書第8条（敷金）について

### (1) 第6項について

ア 本条項は、「乙は冬期間11月1日～3月末日迄に退室の場合は損料として敷金を甲が収受するものとします。」と定めています。これは、冬期間に退室（契約解除）した場合に、賃貸人が敷金を空室損料として収受することによって、空室損料を賃借人に負担させるものです。

イ 消費者契約法第9条第1号は、契約解除に伴う損害賠償の予定を定める場合、その額が、当該事業者における同種の消費者契約の解除に伴い、当該事業者に発生する平均的な損害額を超えるときは、その超過分につき無効であると定めております。しかし、第4条第1項に従って解約1ヶ月前の通告がなされた場合やこれに満たない終期を定めた解約であって同条第2項に定められた金額を支払った場合、通常の建物賃貸借契約において冬期間の退室（契約解除）により発生する損害の平均額が敷金の額に相当するとは考えられません。したがって、本条項は消費者契約法第9条第1号に抵触し無効と考えます。

よって、本条項の削除を申し入れます。

### (2) 第8項について

ア 本条項は、賃借人が敷金の返還を受けるには「契約終了日までに使用した電気料他公共料金支払済領収書」を賃貸人に提示しなければならないと定めています。

イ 敷金とは、「賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」であって、「賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき」に、賃貸人に対する金銭債務の額を控除して、その残額を賃借人に返還すべきものです（民法第622条の2第1項）。

ウ 本条項は、賃貸借が終了し、賃貸人が賃貸物の返還を受け、賃借人の賃貸人に対する債務が完済されたにもかかわらず、賃借人が賃貸人に負っている債務ではない電気料他公共料金の支払およびその領収書の提示を消費者である賃借人に課すものです。また、敷金の返還を受けるために、賃借人が、賃貸人に対して、電気料他公共料金支払済領収書を提示すべき合理的理由はありません。したがって、本条項は、民法の規定の適用に比べて消費者の義務を加重する条項であって、信義則に反

して消費者の利益を一方的に害するものです。したがって、本条項は、消費者契約法第10条により無効と考えます。

よって、本条項の削除を申し入れます。

## 7 本契約書第9条（遅滞損害金）について

- (1) 本条項は、「乙が、賃料もしくは共益費等乙の債務の全部または一部を、甲の定める支払期日までに支払わない場合は、乙の支払期日の翌日から支払いの日まで1日0.1%の割合により算定した延滞損害金を甲に支払わなければならないものとします。」と定めています。
- (2) 本条項の内容は、金銭支払義務の不履行に対する損害賠償の額として1日0.1%、すなわち、年に換算すると36.5%の遅延損害金の支払義務を消費者たる賃借人に負わせています。しかし、消費者契約法第9条第2号は、金銭支払義務の不履行に対する損害賠償の額を予定し又は違約金を定める条項で年14.6%を超える部分について無効と定めています。したがって、本条項は、消費者契約法第9条第2号により、年14.6%を超える部分について無効と考えます。

よって、本条の削除または修正を申し入れます。

## 8 本契約書第12条（損害賠償）について

### (1) 第2項について

本条項は、建物、賃貸借物件又は他の賃借人に損害を及ぼした場合における賃借人の損害賠償責任につき、乙への「訪問者等」が故意又は過失により損害を及ぼしたときも、乙が原状回復その他の方法により賠償する旨を定めています。

この点、賃借人は、自身が故意又は過失により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借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）が故意又は過失によって他者に損害を及ぼした場合には損害賠償責任を負いますが、この範囲を超えて、賃借人の「訪問者等」の行為についてまで、賃借人が損害賠償義務を負うものではありません。

したがって、乙への「訪問者等」による行為についても賃借人に損害賠償責任を負わせる本条項は、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。

### (2) 第4項について

本条項は、賃貸人の責に帰すことのできない事由に基づく事項による

もの以外に、賃貸人の行う維持保全に必要な工事による賃借人の損害及び建物の共用部分の使用停止による賃借人の損害に対しても、賃貸人は一切その責を負わない旨を定めています。

しかし、この内容によれば、賃貸人の行う維持保全に必要な工事や建物の共用部分の使用停止に関し賃貸人の責めに帰すべき事由がある場合、すなわち賃貸人に債務不履行や不法行為がある場合においても、賃借人は一切責任を負わないこととなるものと思われまます。

したがって、本条項は、消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号に抵触し無効であると考えます。

## 9 本契約書第15条（甲に対する通知）について

### (1) 第15条②について

本条項は、賃借人又は連帯保証人が「禁治産もしくは準禁治産の宣告を受けたとき」は、賃借人又は連帯保証人は直ちにその旨を賃貸人に書面をもって通知しなければならない旨を定めています。そして、本条項の違反は、第17条⑬によって賃貸人からの契約解除の事由とされています。

しかし、そもそも現行の民法には、「禁治産」や「準禁治産」といった制度はありませんので、本条項は修正が必要と考えます。

なお、現行の民法が規定している後見、保佐又は補助の各手続が賃借人又は連帯保証人に対して開始された場合につき付言しますと、賃料の支払いが継続しており、かつ、賃貸借目的物の使用状況にも問題が生じていないのであれば、賃貸人に格別の不利益を及ぼすものではありません。むしろ、これらの手続が開始したことの通知義務を賃借人や連帯保証人に課すことは、同人らのプライバシーを侵害することになりますし、その通知しなかったからといって賃貸人と賃借人との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。よって、賃借人又は連帯保証人に対し、後見、保佐又は補助の各手続が開始した旨を賃貸人に通知することを義務づける規定及びその通知をしなかったことを契約解除の事由とする規定は、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として、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

### (2) 第15条⑥について

本条項は、賃借人又は同居者が「10日以上部屋をあけるととき」は、賃借人又は連帯保証人は直ちにその旨を賃貸人に書面をもって通知しなければならない旨を定めています。そして、本条項の違反は、第17条⑬によって賃貸人からの契約解除の事由とされています。

しかし、賃借人又は同居者が10日程度の期間、賃貸借物件を不在にする場合に、その旨を賃貸人に通知しなければならないとする必要性は疑問ですし、まして書面で通知しなければならないとするのは過大な負担を課すものであると思われます。また、その通知しなかったからといって、賃貸人と賃借人との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。

よって、賃借人に対し、賃借人又は同居者が10日以上賃貸借物件を不在にする旨を賃貸人に通知することを義務づける規定及びその通知をしなかったことを契約解除の事由とする規定は、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として、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

## 10 本契約書第17条（契約解除）について

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上の問題があると考えます。

### (1) 柱書について

ア 本条の柱書では、賃貸人に第1号ないし第13条の事由が一つでも生じた場合には、賃貸人には無催告で契約の解除または契約の更新を拒絶することができる旨が定められています。

しかしながら、最高裁判所昭和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言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、上記最高裁の判例の趣旨に反しています。

イ また、民法の原則では、履行遅滞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、無効であると考えます。

**(2) 第1号、第6号、第7号、第8号、第11号記載の軽微な違反について**

本号では、賃借人が入居申込書に虚偽の事項を記載し、また不正な手段により入居した場合や、第10条第6号の他の賃借人に危険または迷惑な行為を及ぼす場合、第10条第7号のポット式ストーブを使用すること、第10条第7号の駐車のみの中途解約はできないとする、また第10条第9号建物共用部分に自転車並びに私物を置くこと、室内に自転車の持ち込みをすること、第11条第4号本建物のある敷地内において自動車等（2輪車・自転車を含む）を置く場合において賃貸人の承諾を取らなかったことなど、軽微な義務違反をした場合に、賃貸人から無催告で賃貸借契約の解除をすることができるものと定められています。

しかし、民法の原則では、履行遅滞による債務不履行を原因とした契約解除が認められるためには履行の催告が要するものとされており（民法第541条）、第1号、第6号、第7号、第8号記載の軽微な違反については、未だ賃貸借契約の当事者の一方が信頼関係を裏切っておらず、賃貸借契約の継続を著しく困難にした場合に当たらない事項がほとんどです。そうでもあるにも関わらず、同条項は無催告解除を容認する条項です。

上記条項は「事業者」である賃貸人が消費者である賃借人の権利を制限するものであり、これを契約時に強いることは、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条に抵触し無効であると考えます。

**(3) 第2号について**

本号では、賃借人が、賃料・共益費もしくは諸費用の支払いを一か月以上怠ったときに解除事由として定められています。しかし前記（1）でも指摘した通り、単に賃料・共益費もしくは諸費用が不払いとなった場合だけでは、必ずしも信頼関係が破壊されているとは言えない上、過去の裁判例等を踏まえても、一か月分の不払いでは信頼関係が直ちに破壊されているとまでは言えません。

よって、一か月以上の賃料・共益費もしくは諸費用の不払いを解除理由として定める本号は、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時的に害するものであるため、消費者契約法第10条に抵触し無効であると考えます。

**(4) 第3号について**

本号では賃借人が賃料・共益費もしくは諸費用の支払いをしばしば滞

納することにより、その支払い能力がないと賃借人が認め、かつその遅滞が賃貸借契約における信頼関係を害するものであると賃貸人が認めたことが解除事由として定められています。

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べきものではありません。また、恣意的な判断による不当な解除が行われ、賃借人に不測の損害を生じさせる恐れもあります。

よって、本号は、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であるため、消費者契約法第10条に抵触し無効であると考えます。

#### (5) 第4号について

本号では賃借人が仮差押・仮処分・強制執行・破産・和議・会社整理・会社更生または解散等の宣告があった時、解除事由として定められています。

しかしながら、賃貸借契約における賃借人の義務の本質は賃料等支払いであるところ、これらの事由が生じたからといって必ずしも賃料の支払いができなくなるものではなく、賃料等の支払いが継続している限り、賃貸人に解除を認める必要はありません。

また、仮差押・仮処分・強制執行の各手続きは、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きです。

さらに、破産の決定や和議・会社整理・会社更生の手続き開始があった場合に解除を認めることは、経済的破綻から更生しようとする者の生活等の基盤を奪う恐れもあり、破産法や和議の制度趣旨に反するものと言えます。

しかも、そもそもの和議法および商法における会社整理の制度は改正及び廃止されておりますので、本条項は修正が必要であると考えます。

#### (6) 第6号について

本号において、賃貸借物件、付帯施設または、賃貸借物件の敷地を、故意または重大な過失により、汚損もしくは破損したとき、無催告で賃貸借契約を解除できると定められております。しかしながら前述のとおり、上記の事態が発生した場合において、賃借人が自らの費用負担で修繕した場合においても、無催告解除ができることとなります。

賃借人の費用負担で修繕した場合においても、無催告解除を認めると定めた本号は、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

し無効であると考えます。

**(7) 第9号について**

本号では、長期不在により賃借する意思がないと賃借人が認めたことが解除事由として定められています。

しかし、そもそも「長期不在」の判断基準があいまいであり、賃借人に不測の損害を生じさせる恐れがあります。

また、「賃借する意思」を専ら貸貸人が判断するとされることについても、貸貸人の恣意的な判断による不当な解除がなされる恐れがあります。さらに賃料の支払いが継続している限り、貸貸人に損害が発生するものではなく、長期不在という事由のみで信頼関係が破壊されると判断されるものではありません。

よって、本号は、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。

**(8) 第10号について**

本号において、「共同生活の秩序を乱す」と「甲が判断したとき」が解除事由と定められております。

しかしながら、共同生活の秩序を乱すか否かは、客観的に判断されるものであり、貸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に猜疑が生じないように明確なもので、かつ、消費者にとって平易なものになるように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条第1項第1号）。

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とも許されると解釈する余地があり、貸貸人の恣意的な判断による不当な解除がなされ、賃借人の使用収益権が制限される恐れがあります。

よって、本号は、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時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。

**(9) 第12号について**

本号において「本駐車場内および周辺に改造車両等を駐車させたとき」、貸貸人は貸貸借契約を解除できると定められています。しかしながら、この条項の記載である場合、賃借人とは関係ない第三者が、改造車両等を駐車させたときであっても、必ずしも他の賃借人の生活が脅かされるとは限りません。

本号を賃貸借契約の解除事由として定められている、貴社の意図をご説明いただくようお願い申し上げます。

#### (10) 第13号について

本号では、本契約書に違反したことが解除事由と定められています。

しかし、前述のとおり、最高裁判所の判例では、賃貸人からの契約解除は、信頼関係を破壊し、賃貸借契約の継続を著しく困難にした場合に限るとされています。例えば、最高裁判所昭和39年7月28日判決は、家屋の賃貸借において、賃貸人が相当の期間を定めて延滞賃料の催告をなし、その不履行による賃貸借契約の解除を主張した事案で、「いまだ本件賃貸借の基調である相互の信頼関係を破壊するに至る程度の不誠意があると断定することはできない」ことを理由に、賃貸人の解除権の行使は許されないとしています。

よって、信頼関係が破壊されたか否かを問題とせず、軽微な違反であっても、本件契約書に定める条項の一つでも違反したことをもって賃貸借契約を解除できるものとする本号は、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条に抵触し無効であると考えます。

### 11 本契約書第18条（即時解決）について

賃貸人による「即時解決」を認める本条の柱書及び即時解決の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上の問題があると考えます。

#### (1) 柱書について

賃借人および同居人が本条項に記載されている事由に該当した場合、「賃貸人が何等催告を要せず、本契約を解除することができ」、「乙（賃借人）は本物件を明け渡さなければなりません。乙が速やかに退去しない場合、甲（賃貸人）が強制的に乙所有の家財、動産等の搬出を行い本物件の入口の鍵を取替もしくは施錠をなし、乙の入室を拒絶することをあらかじめ承諾するものとします。施錠交換費用は乙が負担するものとします。」と、入室拒絶（ロックアウト）を行うことができる旨が定められています。

しかしながら、建物の明渡し、動産の搬出は、法的手段を経て実施されるのが原則であり、賃貸人が自らこれを行うことは、違法な自力救済行為です。

よって、本条のうち賃貸人が法的手続を経ることなく消費者たる賃借人に対して、その占有にかかる賃借物件や収納物の支配を一方的に奪う

ことをあらかじめ承諾させる部分は、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条に抵触し無効であると考えます。

## (2) 第5号について

本号では、「粗野または乱暴な言動をもって、他の入居者、管理人、関係者等に迷惑・不安感・不快感を与えたとき」が即時解決事由として定められています。

しかしながら、前述のとおり、最高裁判所の判例では、賃貸人からの契約解除は、信頼を破壊し、賃貸借契約の継続を著しく困難にした場合に限るとされています。本号についていえば、言動が「粗野または乱暴」かどうかの判断基準は曖昧であり、また「迷惑・不安感・不快感」という基準は主観的なものであって、恣意的に用いられる恐れのあるものです。したがって、信頼関係が破壊されたとは言えない場合にも本号が適用され、即時解決がなされる恐れがあります。

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に猜疑が生じないように明確なもので、かつ、消費者にとって平易なものになるように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条第1項第1号）。

よって、本号につき、消費者にとって明確かつ具体的な記載にすることを求めます。

## 12 本契約書第19条（原状回復・明渡し）について

### (1) 第2項について

本条項では、賃借人は、原状回復義務の一環として、明渡時に床・壁・天井の汚れ（結露によるシミ、クロスのはがれ等を含む）については、張り替えるものとされており。

しかしながら、民法第621条によれば、賃借人は、故意・過失（善管注意義務違反）や、通常の使用方法を逸脱した使用によって毀損した部分（こうした損耗を「特別損耗」といいます。）についてのみ原状回復義務を負うに過ぎず、通常損耗の原状回復義務を負いません（後掲大阪高裁平成16年12月16日判決等）。

よって、本条項は、消費者（賃借人）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条に反し無効であると考えます。

### (2) 本契約書第19条第3項・第4項について

本条項では、解約・解除によっても賃借人が明渡しをしない場合、賃貸

人が貸室内の動産の移動・処分ができ、賃借人は一切異議を述べる事ができないものとされております。また、同条第4項でも、第3項と同様に、即時解約等により賃貸借契約が終了した場合、賃貸人が貸室内の動産を処分し、その売却代金を未払賃料等に充当することができる旨定められております。

かかる条項は、法的手続によらないで建物の明渡しや債権回収を実現しようとする、いわゆる「自力救済」にあたるものであり、緊急やむを得ない事情がない限り禁止されております（最高裁昭和40年12月7日判決等）。

しかしながら、本条項では、賃借人は、緊急やむを得ない事情の存否にかかわらず、自力救済ができる旨定められております。

よって、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、民法第90条及び消費者契約法第10条に反し無効であると考えます。

### **13 本契約書第20条（建物の保守）第2号について**

本号において、「内装・建具・シャワートイレ・設備器具の汚れ・破損・ガス給排設備等の故障・つまり・凍結・結露による補修、備付けストーブの部品交換、ストーブ内部の清掃、故障修理などに要する費用は入居期間に関係なく乙の負担とします。」と規定されております。

この条項での記載によると、賃借人に責めに帰すべき事由がない場合においても、賃借人が修理義務を負うことになり、消費者（賃借人）にとって、信義則に反し権利を制限また義務を加重することになり、消費者契約法第10条に抵触し無効であると考えます。

### **14 本契約書第21条（連帯保証人）第2項について**

本条項では、「（連帯保証人が死亡、）禁治産、準禁治産の宣言を受けたとき」とありますが、禁治産制度は1999年12月8日の民法改正（2000年4月1日施行）によって、成年後見制度に改められています。

該当の箇所は、「家庭裁判所の審判により後見・保佐が開始されたとき」等に改めるべきと考えます。

### **15 本契約書第22条（駐車場使用について）について**

#### **(1) 第2項について**

本条項では、賃借人が保有車の変更をしようとする場合、賃貸人の「承認」を得なければならないことと規定しています。

しかしながら、無断又は違法駐車を防止する目的であれば、車を変更する際に届出又は報告をすれば足り、事前に承認を求めるのは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。

駐車場のタイプや場所によって駐車できる車両のサイズや重さに制限があるなどの特段の事情がない限り、事前承認を求める合理性がないと考えますので、貴社が想定する承認を要する場面を例示する等、限定した表記をご検討ください。

## (2) 第7項について

本条項では、賃借人の「関係者」が故意過失により本駐車場及び付帯設備又は他の車両に損害を与えたときは、賃借人はこれを賠償しなければならないものと規定しています。

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、賃借人自身と共に目的物を利用すると想定される者（いわゆる義務の履行補助者）が、不注意によって人に損害を及ぼした場合にも損害賠償責任を負いますが、「履行の補助者」とは、同居者、使用人、賃借人が依頼した工事業者や設備業者などに限られます。

そのため、上記以外の「関係者」の行為による場合、賃借人は法的に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まで賃借人に損害賠償責任を負わせる本条項は、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。

## (3) 第8項について

本条項では、賃貸人は、無断もしくは違法駐車したため乙の使用が妨げられた場合において、何らの補償・損害賠償等の義務を負担しないとされています。

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（民法第415条）。

また、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、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。

本条項は、賃借人のこうした権利を一方的に放棄させるに等しく、賃借人に対する債務不履行責任を免除すると解釈されうる同項は、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。

## 16 本契約書第23条（賃料未払いに対する立入禁止）について

本条項では、賃料等の支払いを5日以上延滞した場合、賃貸人は本物件の

鍵の取替もしくは施錠をなし、賃借人の入室を拒絶することができることとされています。

しかしながら、賃料不払いを理由に賃貸人が鍵の取替もしくは施錠し、賃借人を締め出す行為は、通常許される権利行使の範囲を著しく超え、賃借人の権利を侵害するもので、消費者契約法第10条に違反して当然に無効であり、かつ、民法第709条の不法行為に該当すると考えます（大阪簡裁平成21年5月22日判決）。

また、賃貸人は賃貸借契約を解除しておらず、賃借人に対して物件の明け渡しを求める権利を有しないため、賃借人の入室拒絶は単なる建物の不法侵奪であって、このような契約条項は公序良俗に違反し、事前承諾条項の有無にかかわらず無効であると考えます。

## **17 本契約書第27条（第17条、18条に該当の時）について**

### **(1) 第1項の敷金について**

本条項では、本契約書第17条、18条の規定により契約を解除した時は、敷金を全額甲の所得とし、賃借人は一切の請求はしないものとする旨、規定されています。

しかしながら、賃借人に金銭債務の不履行がない場合、賃貸人に預託した敷金は当然に返還されるべきです（改正民法622条の2第1項第1号参照）。

よって、本条項のうち、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。

### **(2) 第1項の明け渡しの執行について**

本条項では、賃借人が住宅を明け渡さないときは、賃貸人がガス・水道の元栓を閉栓し、又、賃貸人が賃貸住宅内の賃借人の荷物を他所に移転保管して、1か月経過後は自由に処分することができる旨が規定されています。

これらの条項は、法的手続きによらずに自力で権利の実現を強行するものであり、自力救済禁止の原則に反する違法な特約として、民法第90条及び消費者契約法第10条により無効と考えます。

## **18 確認承諾書について**

### **(1) 柱書の記載について**

ア 確認承諾書の柱書では、「下記修繕...全額借主の費用負担で修繕しなければなりません。」とされており。

イ しかしながら、先述のとおり、賃借人は、「特別損耗」についてのみ原状回復義務を負うに過ぎません。建物外部・内部の各所が汚損、損傷することがあったとしても、通常の使用をしている限り、その汚損、損傷を回復するための費用は賃料に含まれるのであり（こうした損耗を「通常損耗」といいます。）、賃借人は通常損耗に係る費用を負担すべき義務はありません【原則1】。

また、特別損耗に関する原状回復費用についても、工事全額を賃借人が負担するのではなく、経過年数、修理・交換によって賃貸人が受ける利益等を考慮して、経年劣化分については賃貸人の負担とすべきです【原則2】。

ウ 確認承諾書柱書にある上記定めは、通常損耗や経年劣化分についてまで賃借人の負担とする内容であり、消費者（賃借人）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条に反して無効であると考えます（大阪高裁平成16年12月17日判決、同平成17年1月28日判決）。

## (2) 注記1の記載について

確認承諾書の[注]1には、「本別表に記載する以外にも...全額借主の負担となります。」と記載されておりますが、確認承諾書の柱書に対する申入れと同様、通常損耗や経年劣化分についてまで賃借人の負担とする内容です。

よって、消費者（賃借人）の義務を加重し、信義則に反して消費者の利益を一端的に害するものであるため、消費者契約法第10条に反して無効であると考えます。

## (3) 注記2の記載について

確認承諾書の[注]2には、「軽微なものは修繕対象から除きます。」と記載されておりますが、事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たって、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条第1項第1号）。

このような観点からしますと、「軽微なもの」につき、判断基準が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、賃借人の原状回復義務の範囲が拡大するおそれがあります。

つきましては、「軽微なもの」を原状回復義務から除外するとしても、その判断基準を可能な限り明確にさせていただくことを求めます。

#### (4) 注記3の記載について

確認承諾書の〔注〕3では、「畳は退去時に必ず表替をし、その費用は全額借主の負担となります」と記載されております。

このような定めは、賃借人の故意・過失の有無等を問わないもので、通常損耗を賃借人の負担とする特約と理解できますが、民法の原則（原則1）に反してまで畳の表替え費用全額を賃借人が負担する合理性はなく、また、その費用も明示されておられません。

よって、注記3の定めは、消費者（賃借人）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条に反し無効とであると考えます。

#### (5) 注記4の記載について

確認承諾書の〔注〕4では、通常損耗の範囲外の汚破損の事例として、①ないし⑦が掲げられておりますが、このうち次のものは通常損耗であり、その原状回復費用を賃借人の負担とすることは、消費者（賃借人）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条に反して無効と考えます。

##### ア ③重量物の設置による畳・床材等のへこみについて

日常生活を営む上で、冷蔵庫・テレビ・洗濯機といった家電製品やベッド等の家具などの重量物を設置することは不可欠だと言えますので、重量物による損耗を通常損耗から一律に除外するのは不適切です。

##### イ ⑤電気焼け（冷蔵庫の後ろ等）について

日常生活を送る上で冷蔵庫は欠かせない家電であり、また、壁面から近接した距離に置くことも格別不相当とは言えませんので、冷蔵庫の設置による壁面の電気焼けは、通常の使用の範囲内の損耗（自然損耗）と言えます。

##### ウ ⑥クロスのカビについて

クロスのカビや結露は、建物の構造的なものに起因することが多く、賃借人の使用方法が原因となることはあまり考えられないところであり、賃借人が、結露の発生を知らながら手入れを怠った等の例外的場合のみ特別損耗と理解するべきです（前記原則1。名古屋地裁平成2年10月19日判決）。

#### (6) 注記6の記載について

確認承諾書の〔注〕6では、クロス等の張替えについて、最低でも面単位又は全面張替とされております。

しかしながら、原状回復の範囲については、必要な範囲における相当なものに限られ、施工や取替えは、最低限度の施工単位で行わなければならない

ません（大阪高裁平成16年7月30判決、原状回復にかかるガイドライン参照）【原則3】。

そのため、壁（クロス）の毀損については、「1㎡」単位を原則とすべきです。

そのため、特段の事情がないのに壁を「面」単位又は全面張替を最低とするのは、最低限度の施工単位を超えたものであり、本来負担する義務のない範囲の補修費用の負担を賃借人に強いるものです。

よって、注記6は、消費者（賃借人）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条に反し無効と考えます。

#### (7) 注記10の記載について

確認承諾書の〔注〕10では、ペット飼育が原因による室内の傷の修理、交換などにかかるすべての損料は賃借人が負担すると定められております。

ペット飼育による室内の汚破損について、賃借人が一定の補修費用を負担する必要があるとしても、クロスや床（クッションフロア）、設備については、経過年数を考慮した負担割合の範囲内で賃借人が負担すべきものであり、いかなる部分でも補修費用全額を負担するものではありません（原則2）。

よって、注記9のうち、負担割合が算定されるべき部分についても全額賃借人の負担と定めた部分については、消費者（賃借人）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条に反し無効と考えます。

#### (8) 注記13の記載について

確認承諾書の〔注〕13では、エアコンの取り付けの際に生じた耐火ボードやクロスの張替を完全にして原状回復するものとしてされております。

しかしながら、エアコンは、テレビや冷蔵庫と同様に、日常生活をするうえでの生活必需品であり、その設置によって生じた傷は、基本的に通常損耗に属し（ガイドライン上もそのように取り扱われております）、賃貸人が補修費用全額を負担すべきであり、賃借人が補修費用を負担する理由はありません（原則1）。

よって、エアコンの取り付けの際に生じたクロスの傷等の原状回復義務を定めた注記13は、消費者（賃借人）の義務を加重し、信義則に反して消費者の利益を一時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。

### **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・ご対応等を、令和4年8月31日までに文書にて当法人まで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