

令和5年1月19日

## 申入書

札幌市北区北16条西4丁目2-26 北晴北16ビル 2F  
株式会社サンコーポレーション  
代表取締役 小 関 雄 作 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・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

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。）。

また、当法人は、平成22年2月25日からは平成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（不特定かつ多数の消費者の利益のために差止請求権を行使する業務並びに当該業務の遂行に必要な消費者の被害に関する情報の収集並びに消費者の被害の防止及び救済に資する差止請求権の行使の結果に関する情報の提供にかかる業務）を行なう「適格消費者団体」としての活動を行っております。さらに、当法人は、令和3年10月に消費者裁判手続特例法に基づく「特定適格消費者団体」に認定されたことで、従来の差止請求関係業務に加え、消費者の財産的被害を集団的に回復するための裁判を提起することが可能になりました。

現在、当法人では、消費者被害の相談について、情報提供やアンケート等多方面からの情報収集を行っており、入手した契約書に消費者契約法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おります。

この度、貴社が貸主代理及び管理会社となって取り交わしている賃貸借契

---

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

約（以下「本契約」といいます。）に関する情報が寄せられ、当法人が、賃貸借契約書（以下「本契約書」といいます。）及びサンコーポレーション建物賃貸借・住居契約約款（以下「本約款」といいます。）の内容を検討しました結果、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、以下のとおり申し入れます。

## 第1 申入れの趣旨

申入れの理由に記載の本契約書及び本約款の各条項は、契約条項の解釈上疑義が生じるため消費者契約法第3条に照らして改善を要するものがあるほか、同法第9条、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、当該条項の改善、使用中止又は修正を申し入れます。

## 第2 申入れの理由

### 1 本約款第3条第1項について

- (1) 本約款第3条第1項では、「甲乙協議の上更新することができ」と記載され、合意更新の方法により賃貸借契約が更新される旨定められています。他方、消費者に交付された重要事項説明書では、自動更新に丸印が付されており、契約条項と重要事項説明書の内容に齟齬があり、いずれの定めが適用されるのかに疑義が生じております。
- (2) 消費者契約法第3条は、事業者に対して「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」になるよう配慮することを求めているところ、先述のような記載内容の齟齬は、消費者に誤解を生じさせるものであり、適切ではないと考えております。

貴社におかれましては、上記法令の趣旨をご理解いただき、かかる齟齬を改善するための必要な措置を講じるよう申し入れます。

### 2 本約款第4条第4項について

- (1) 本約款第4条第4項では、賃料等の滞納があった場合には、年14.6%の割合による遅延損害金のほか、請求手数料として、電話の場合によるものは1回500円、文書によるものは1回3000円、訪問面談によるものは1回5000円を支払う旨定められています。
- (2) 条項上は「請求手数料」とされており、実費のような記載がされておりますが、固定額で定められており、記載された金額は実際に要した費用とは一致するとは限らないことから、「請求手数料」は実費ではなく「損害

賠償の予定」又は「違約金」と評価されます。そのため、本条項は損害賠償額の予定や違約金を定める条項と評価することができます。

- (3) 消費者契約法第9条第2号によると、消費者が支払う損害賠償の予定額と違約金の合算が年14.6%の割合を乗じて計算した額を超える場合には、当該超過部分は無効とされております。

そのため、本条項のうち、「請求手数料」を定めた部分は、年14.6%の割合による遅延損害金に加えて賃借人に損害賠償又は違約金の支払義務を負わせるものであり、同法第9条第2号に抵触し無効ですので、当該部分を削除するよう申し入れます。

### 3 本約款第10条第1項について

- (1) 本条第10条第1項では、来訪者も賃借人の履行補助者とされ、来訪者の故意・過失により賃借人に損害を与えた場合には賃借人が損害賠償義務を負うとされております。
- (2) しかしながら、賃貸借契約における履行補助者とは、同居人など、賃借人本人と共に賃借物件を利用すると想定し得る者に限られ、賃借物件に単に来訪したに過ぎない者の行為についてまで、賃借人に損害賠償義務を負わせることは相当ではありません。

よって、「来訪者等」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条に抵触し無効ですので、「来訪者等」との文言を削除するよう申し入れます。

### 4 本約款第11条第1項について

- (1) 本約款第11条第1項では、「他の入居者が発する通常的生活上の音(生活音)に対して苦情を述べないことを承諾します」とされており、実質的に、生活音に対する苦情については賃借人の対応が免除される形となっております。
- (2) 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いるところ(消費者契約法第3条)、「通常の」の判断基準が曖昧・不明確であり、その解釈に疑義が生じます。

また、たとえ生活音であっても、発生の時間帯やその頻度又は音量によっては、他の賃借人にとって受忍限度を超えたものとして不法行為を構成する場合がありますし、一部の賃借人が他の賃借人の受忍限度を超え

た騒音を発していた場合には、賃貸人は、貸室を使用収益させる義務（民法第 601 条）の一環として、賃借人の居住に支障が生じないように対処する義務を負います。

- (3) 以上のとおり、本条項は、消費者契約法第 3 条の観点からも問題がありますし、賃借人が賃貸人に対して騒音等の障害の除去の請求ができないと理解した場合には賃貸人に対する債務不履行責任を問うことができなくなるため、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り、消費者契約法第 10 条に抵触し無効ですので、本条項を削除するよう申し入れます。

## 5 本約款第 13 条第 2 項について

- (1) 本約款第 13 条第 2 項では、賃借人からの解約申し入れは、賃貸人又はその代理人から賃借人に対して、当該申し入れが到達したことを確認する返答があったときに有効とされております。
- (2) 隔地者に対する意思表示については、通知が相手方に到達したときから効力が生じるとされているところ（民法第 97 条第 1 項）、本約款第 13 条第 2 項によると、解約の申し入れが貴社に到達したとしても、貴社が返答を行わない限り解約申し入れは有効にはならず、貴社による恣意的な運用により、賃借人からの解約申し入れを無効とすることが可能となります（賃借人による解約権行使が制限されることとなります）。

よって、賃貸人又はその代理人が当該申し入れの到達を確認したという返答があったときにはじめて賃借人からの解約申し入れが有効となる条項は、賃借人たる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 条に抵触し無効ですので、本約款第 13 条第 2 項を削除するよう申し入れます。

## 第 3 ご回答のお願い

つきましては、本申し入れに対する貴社のお考えやご対応等を令和 5 年 2 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