

申 入 書

令和5年7月4日

札幌市中央区南4条西7丁目6番地
株式会社ビッグ
代表取締役 村 上 晶 彦 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
適格消費者団体・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

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、消費生活専門相談員、学者、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をご覧ください。）。

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」としての活動も行っています。

さらに、当法人は、令和3年10月20日から「消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律」（以下「特例法」といいます。）に基づき、内閣総理大臣からの認定を受け、共通の原因で多数の消費者に生じた財産的被害に関して集団的被害回復手続を実施する被害回復関係業務を行う「特定適格消費者団体」としての活動を行っています。

消費者契約法に基づく差止請求訴訟や特例法に基づく集団的被害回復手続（共通義務確認訴訟・簡易確定手続等）に関して、消費者庁作成の広報用のパンフレットを本書に同封いたしましたのでご覧ください。

今般、消費者から当法人に対し貴社に関する情報提供がありました。当法人は検討の結果、貴社の賃貸借契約書及び建物及び駐車場賃貸借契約書に附帯する覚書（以下「本契約書」および「本覚書」といいます。）に関し、消費者契約法上の問題があると考えますので、以下のとおり、申入れをさせていただきます

す。

第1 申入れの趣旨

申入れの理由に記載の本契約書の以下の条項は、消費者契約法の定める不当な条項に当たると考えます。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 申入れの理由

1 第7条（賃料）第2項について

- (1) 本条項上段は、「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乙の賃貸借期間が1カ月に満たない場合、賃料等の家賃・共益費・駐車料金の精算は、その不足日数が15日以内の時は半月分、16日以上の際は1カ月分の賃料相当額を乙は甲に支払うものとする」と定めています。

しかし、賃料、共益費及び駐車料は使用収益の対価ですので、日割り計算するのが原則であり（民法第89条第2項）、本条項は、この原則に反して賃借人に本来的に支払義務のない賃料等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。

- (2) また、本条項下段は、「家賃・共益費・駐車料金を除く、水道料・町内会費等は半月精算しないものとする」と定めています。

しかし、「半月精算しない」という文言は、契約終了時までの日割計算で支払うという意味か、あるいは1か月分を支払うものとする意味なのか判然としません。

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、疑義の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配慮すべき努力義務を負っていますので（消費者契約法第3条第1項第1号）、誤解が生じないように本条項の文言を修正いただきたくお願いいたします。

2 第11条（契約期間中の修繕）第3項ただし書について

本条項の前段は、「但し、修繕費用が20万円（税込）以上になる場合は必ず甲の書面による承諾を得るものとする」と定めています。

しかしながら、民法第607条の2によれば、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、賃借人はその修繕をすることができるとされており、

賃貸人の承諾までを要するものではありません。また、賃借人が通知したにもかかわらず、賃貸人が修繕しない場合に、賃貸人の書面による承諾を得ることは事実上困難であるとも予想されます。

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条に抵触し無効であると考えます。

3 第15条（損害賠償）について

(1) 第15条第3項について

本条項は、「乙に係る訪問者」が故意又は過失により賃貸借物件に物的損害を与えたときや他の賃借人に人的損害を与えて、それにより甲が損害を被ったときにも、乙（賃借人）が甲の請求に従い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他者に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、「訪問者」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、「乙に係る訪問者」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、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条に抵触し無効と考えます。

(2) 第15条第4項について

本条項は、「乙に係る訪問者」が本建物及びこれに近接する場所において殺人・自殺・死体遺棄等で甲に損害を与えたときは、乙（賃借人）が本建物・賃貸借物件・敷地における必要な全ての補修費用及び相当の賠償金を甲に賠償する旨を定めています。

しかし、前述のとおり、賃借人の家族、同居人といった履行補助者ではない「訪問者」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、「乙に係る訪問者」による殺人、自殺等について賃借人に損害賠償責任を負わせる本条項は、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。

4 第19条（契約の終了）について

本条項は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった

場合に、これによって賃借人の被った損害について賃貸人は何らの責を負わず、賃借人は名目の如何を問わず賃貸人に対して金銭その他の請求をしないものとする旨を定めています。

本規定は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなったことについて賃貸人の債務不履行がある場合にも、消費者（賃借人）に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項であり、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。

5 第20条（甲に対する通知）第2項について

本条項は、賃借人又は連帯保証人が「被後見人又は被保佐人の宣告を受けたとき」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。

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もありません。

したがって、一律にこのような通知義務を賃借人や連帯保証人に課すことには合理的な根拠がなく、賃借人や連帯保証人のプライバシーを侵害することになって、不適切であると思料いたします。

このような通知義務を課さない、あるいは、通知義務を課す場合を限定する等、賃借人や連帯保証人にプライバシーに配慮した規定に改めるようご検討いただきたくお願いいたします。

6 第22条（解除）について

(1) 第22条第1項について

ア 本条項では、入居申込書に虚偽の事項を記載したことが発覚した場合には、賃貸人は無催告解除ができる旨を定めています。

イ 賃貸借契約は、当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるため、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限って、賃貸借契約を将来に向かって解除できるとされています（最高裁昭和27年4月25日判決）。

また、賃貸借契約の解除は、賃借人の生活の基盤を失わせるという重大な事態を招来し得るものであるから、契約関係の解消に先立ち、催告を行う必要性は大きいといえます（最高裁令和4年12月12日判決参照）。

そして、賃借人の過失（不注意）により事実と異なる事項を記載したような場合や、軽微な内容の違反の場合は未だ信頼関係が破壊したとは評価されませんし、賃借人はこれらの行為に比して重大な不利益を被る

こととなります。

ウ 本条項は、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、上記最高裁の判例の趣旨にも反していますし、消費者である賃借人と事業者である賃貸人の各利益の間に看過し得ない不均衡をもたらし、当事者間の衡平を害するものです。

よって、信頼関係の破壊の有無を考慮せずに無催告解除を認める本条項は、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。

(2) 第22条第2項について

本条項は、賃借人が賃料等の支払を遅滞した場合において、賃貸人が相当の期間を定めて履行を催告したにもかかわらず、その期間内に賃料等の支払がなされないときは、賃貸人は本契約を解除できる旨を定めています。

先述のとおり、賃貸人による賃貸借契約の解除は、当事者間の信頼関係が破壊された場合に限定されるどころ、信頼関係の破壊の有無は催告期間内の債務の履行の有無だけが判断要素となるわけではなく、不払いの期間、不払いに至った経緯、過去の賃料支払状況のほか、催告後や解除の意思表示後の賃借人の対応等の諸要素を総合的に参酌して判断すべきものと思料いたします。

しかしながら、本条項は、催告期間内の債務の履行の有無という要素のみで解除権の発生を認め、その余の信頼関係破壊の要素を全く考慮しない規定であり、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。

(3) 第22条第3項について

本条項の柱書では、同項①から⑧の各事項に該当し、「本契約を継続する事が困難であると認められるに至ったとき」は、賃貸人は本契約を解除できるとされており、⑧には「甲乙間の信頼関係を著しく害する行為があったとき」が挙げられています。

このような規定ですと、①～⑦の事項に該当する場合には、信頼関係が破壊されたと認められない場合でも賃貸人からの解除が許容されているようにも解釈する余地があり、賃貸借契約の解除には信頼関係の破壊が必要とする前記最高裁判例等の考え方とも相反することになります。

貴社におかれましては、「本契約を継続する事が困難であると認められるに至ったとき」という文言を、信頼関係の破壊と同趣旨のものとお考えなのか、それとは異なるものとお考えなのかをご教示ください。

7 第23条（原状回復・明渡し）について

以下のとおり、本条項及びその特約である「修繕一覧表」には、消費者契約法に抵触する事項があると考えます。

(1) 第23条第1項（賃借人の負担額）について

本条項では、賃借人は、故意・過失により生じた損耗（特別損耗）にかかる修理費用を負担するとされており、その負担割合は明確になっておりません。

賃借人の負担割合については、国土交通省住宅局が策定した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（以下、単に「ガイドライン」といいます。）では、設備等の経過年数に応じて賃借人の負担割合を減少させるのが適当であるとされており（耐用年数を超えた設備の最終的な残存価値は1円です。）。

そのため、特別損耗に関する原状回復費用であっても、修理費用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ので、消費者契約法第3条第1項第1号の趣旨を踏まえ、賃借人の負担割合等を明確化するなどの対応をしていただくようお願いいたします。

なお、本条項が、特別損耗にかかる原状回復費用全額の負担を賃借人に求めるものであれば、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条に抵触し無効と考えますので、念のため申し添えます。

(2) 修繕一覧表にある修理内容について

修理内容欄には、「張替」や「交換」のみとされ、修理対応を行うことを予定していない箇所も散見されます。

原状回復は、毀損部分の復旧であることから、可能な限り毀損部分に限定し、毀損部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とすることが基本です（ガイドライン第1章、II 3（3）、大阪高裁平成16年7月30判決等）。

したがって、「張替」や「交換」が合理的であることを基礎づける事情がなく、性質上修理が可能な箇所であるにもかかわらず、原状回復方法を「張替」や「交換」に限定し、かかる費用を賃借人に負担させることは、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端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。

よって、電球や窓ガラスなどのように性質上、修理が不可能又は経済的にみて著しく不合理な箇所を除き、修理内容が「張替」や「交換」に限定されている対象箇所の修理内容に、「修理」を加えるよう求めます。

(3) 修繕一覧表の注記第1項について

本項④は、「換気扇の油污れ」が自然損耗にならない旨を定めています。

しかしながら、換気扇は、賃借人が生活する上で日常的に使用する設備であり、一概に賃借人の費用負担とすることは相当ではありません。あくまでも、賃借人が清掃や手入れを怠ったことにより発生したものに限定すべきと考えます（ガイドラインでもそのように定められています。）。

よって、「換気扇の油污れ」を一律に特別損耗として賃借人に費用負担を求めるのではなく、ガイドラインに即して適切に運用することを求めます。

(4) 修繕一覧表の注記第4項について

本項は、クロス・床材の張替の単位を、「最低でも面単位又は全面張替」と定めています。

しかしながら、先述のとおり、補修等は、最低限度の施工単位とすべきで、クロスの毀損については、「1㎡」単位を原則とすべきです。また、床材のうち、クッションフロアやカーペットは当該毀損部分のみ、フローリングの場合は「1㎡」単位を原則とすべきです。

そのため、特段の事情がないにもかかわらず、壁を「面」単位、床を「部屋」単位とするのは、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までも賃借人に強いるものです。

よって、本項は、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条に抵触し無効と考えます。

8 第26条（建物の保守）第3項について

本条項は、前段においては賃借人が「修理を要する箇所を発見した場合、自己負担の修繕といえども直ちに甲に連絡するものとし」、それに続く後段では「退去時まで修理完了しない場合、甲の見積請求額を退去時に支払うものとする」と定めています。

しかしながら、この二つは因果関係がなく、文章構成として非常にわかりにくいものになっています。

よって、本条項につき、先述した消費者契約法第3条第1項第1号の趣旨に基づき、消費者にとって明確かつ具体的な記載にさせていただきますようお願いいたします。

9 第27条（連帯保証人）第4項について

(1) 本条項は、「連帯保証人が被後見人・被保佐人の宣告を受けたとき、所

在が不明、無資力等の理由により保証の責を果たし得ないと認めた場合は、乙に対して連帯保証人追加又は変更を求めることができるものとする」と定めています。

- (2) しかしながら、連帯保証人が被後見人や被保佐人の審判を受けたからといって、すでに締結された連帯保証契約が取り消されることはなく、連帯保証人の支払能力が変わるものでもないため、貸貸人にとって連帯保証人の追加・変更を求めなければならない合理的理由はありません。

また、民法第450条第2項は、保証人が無資力になった場合（同条第1項第2号）に、債権者が債務者に対して保証人を代えるように請求できるものとしていますが、保証人が制限行為能力者になった場合（同条第1項第1号）については、そのような定めはありません。

- (3) 次に、本条項によれば、貸貸人により連帯保証人がその責を果たすことができない旨の判断が恣意的になされる可能性があり、連帯保証人に保証債務の不履行がないにもかかわらず、貸借人は貸貸人から連帯保証人の追加・変更を強制されるおそれがあります。

- (4) よって、本条項は、消費者（貸借人）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条に抵触し無効と考えます。

10 第28条（駐車場使用について）について

本条項において、「乙が駐車場を利用する場合、別紙駐車場契約に関する覚書を締結し遵守するものとする」とありますが、別紙覚書である「建物及び駐車場契約書に附帯する覚書」では、駐車場契約について特に言及がされていません。

つきましては、駐車場契約につき明確にさせていただきますようお願いいたします。

第3 ご回答のお願い

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5年8月7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