

ホクネット通信

号外

キタコー株式会社 差止請求訴訟提訴

道内に本店がある
不動産賃貸業者を
“被告”とする
差止請求訴訟は
初めてです



平成29年8月9日、道内の不動産会社のキタコー株式会社を被告とする、建物賃貸借契約条項の使用中止を求める差止請求訴訟を札幌地方裁判所に提起しました。同事業者に対する申入れ協議は、平成22年12月に同事業者が使用している建物賃貸借契約条項が消費者契約法に反する条項であったため、申入れを行ったのが最初でした。その後、同事業者から、契約条項を修正する旨の回答があり、ホクネットは礼状を出して、協議終了としました。

しかし、平成27年に入り、消費者から同事業者に対する通報があり、現在使用している建物賃貸借契約書が申入れ以前と変わらず、条項によっては従前よりも違法性が高い内容であることがわかりました。賃貸借契約条項では初めての差止請求訴訟に踏み切りました。ホクネットとしては3件目の差止請求訴訟となりました。



会見前に名刺交換



【訴訟までの経過】

平成22年に当該事業者が使用していた建物賃貸借契約条項に対して、申入れを行い、その翌年の1月に当該事業者から改善する旨の回答を受領し、申入れ協議を終了し、ホームページにて公表。

平成27年に同事業者に対して、所有している賃貸マンションの原状回復トラブルの通報があり、平成25年契約締結の建物賃貸借契約書の情報提供を受ける。

同契約書はホクネットが申し入れする前の従前の契約書であり、何ら改善されていないことが判明した。

検討グループ内で同事業者に対しての検討を続け、再度申入れを実施しても、改善する見込みがないため、適格消費者団体のなかでは初となる証拠保全の申立てを行い、裁判所の許可を得る。

平成28年8月30日、当該事業者の賃貸借契約書の証拠保全の検証を実施。
その後、検討グループ内で同時並行的に差止請求訴訟の検討を続け、平成29年8月9日に差止請求訴訟を提起。

現場からの報告



8月9日16時札幌地方裁判所に「キタコー株式会社差止請求訴訟」を提起しました。その後17時から司法記者クラブにおいて記者会見を行いました。道内に本店がある不動産賃貸業者を被告とする差止請求訴訟は初めてということもあり、5社の新聞社とテレビ局1社の記者8名の方が参加されました。訴訟までの経過、訴訟の概要など原琢磨主任弁護士より説明された後、多くの質問があり予定よりも長い約1時間の会見となりました。まず記者の方々に興味を持っていただき記事になり多くの消費者の目にとまって被害の未然防止・拡大防止につながれば目的の半分くらいは果たされるのかなと思います。消費者としては「知る」ことが被害に遭わない第一歩だと信じます。

【証拠保全】裁判所は、あらかじめ証拠調べをしておかなければその証拠を使用することが困難となる事情があると認めるときは、裁判前であっても、当事者の申立てにより、証人尋問や検証書証等の証拠を確保することが可能です(民事訴訟法234条)。

今回の訴訟で問題となる論点について (概要)

■ 貸貸人による自力救済を可能にする条項 ■

(訴訟において取り上げている契約条項の例)

- ・家賃等を3日以上滞納したときに水道光熱の供給停止や入室禁止ができるとする条項
- ・契約違反の疑いがあるときには貸借人の承諾なく居室内に立ち入ることができる条項
- ・退去後に残置された物品等が存在する場合に所有権を放棄したとみなして処分する条項

→権利の実現は裁判制度を通じてなされるべきで原則として自力救済は禁止

→消費者契約法違反

■ 貸貸人にとって一方的に有利な契約解除条項 ■

(訴訟において取り上げている契約条項の例)

- ・判例上、貸貸人は契約の解除が制限されているのに、貸貸人の契約解除権を認める条項
- ・債務不履行がないのに、例えば貸借人が破産しても、貸貸人の契約解除権を認める条項
- ・民法では貸借人に催告しなければ解除できないのに、無催告での解除を認めている条項

→交渉力が弱い／情報格差がある消費者の貸借人には不利で事業者の貸貸人には有利

→消費者契約法違反

■ 貸貸人の債務を免責し、貸借人の権利を放棄させる条項 ■

(訴訟において取り上げている契約条項の例)

- ・賃借物件の不具合によって貸借人に生じた損害について貸貸人の責任を全て免責する条項
- ・貸借人の権利や立退料等を放棄させる条項

→消費者契約法違反

■ 貸借人が負担しなくてもよい通常損耗を貸借人に負担させる条項 ■

→消費者契約法違反



新聞記事提供：北海道新聞・毎日新聞

翌日は北海道新聞・毎日新聞・読売新聞に記事の掲載があり、STVでは新聞記事を示して放映されました。

1 週間後には朝日新聞にも掲載され、ラジオでも取り上げられました。

これを機に、泣き寝入りせず不当な賃貸借契約条項が改善されるきっかけになることを切に希望するものです。



内閣総理大臣認定適格消費者団体
認定特定非営利活動法人

消費者支援ネット北海道

〒060-0004

札幌市中央区北4条西12丁目 ほくろうビル4F



ホームページ <http://www.e-hocnet.info/>
Mail info_hokkaido@hocnet1222.jp

Facebook [hocnet1222](#)

Twitter [hocnet20162](#)

TEL 011-221-5884 FAX 011-221-5887