

申入書 及び 照会書

令和5年11月7日

〒060-0042

札幌市中央区大通西10丁目4番地

株式会社ハイチエイジェント

代表取締役 鷹野 公弘 様

〒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

第1 はじめに

私ども特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道（通称ホクネット）（以下「当法人」といいます。）は、研究者、弁護士、司法書士、消費生活相談員などの消費者問題に関する専門家によって構成され、消費者被害の防止を目的として、消費者問題に関する調査、研究、消費者への情報提供等の活動を行っています。当法人の詳細は、当法人のホームページ[URL:<http://www.e-hocnet.info/>]をご参照ください。

当法人は、平成22年2月25日から、「消費者契約法」に基づき、内閣総理大臣からの認定を受け、事業者の不当勧誘行為や不当条項使用に対して差止請求訴訟を提訴する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。

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）の概要に関して、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、貴社に対して、下記記載の各点について申入れを行います（第2及び第3）。あわせて、下記記載の照会事項につきご照会いたします（第4及び第5）。

記

第2 貴社に対する申入事項

後記第3の申入れの理由にて記載した賃貸借契約及び駐車場使用契約の各契約条項の中には、消費者契約法に反する不当な契約条項が存在すると思料いたします。よって、貴社に対し、当該契約条項の使用中止又は修正を申し入れます。

第3 申入れの理由

1 賃貸借契約5条2項及び17条3項（契約が終了した日の属する月の家賃等の不返還）

(1) 同5条2項は、賃貸借契約が終了した日の属する月においては家賃等の日割り計算を行わない旨を定めています。なお、同旨の規定は同17条3項にもあります。

(2) 同5条2項及び同17条3項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

ア 家賃等は賃貸借契約の対象物件（以下「賃貸借物件」という。）の使用収

益の対価であって、家賃等が月額によって定められている場合における1か月に満たない期間の賃料等は日割計算することが原則です（民法89条2項）。同5条2項及び同17条3項は、賃貸借契約が終了した日の属する月における家賃等は1か月分を支払うものと定めることにより、賃貸借契約が終了して賃借人の賃貸借物件に対する使用収益権が消滅した以降の期間分についても賃料等の支払義務を負担させています。したがって、任意規定（明文の規定に加えて、判例、不文の任意規定や契約に関する一般法規を含む。以下同じ。）の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重しており、消費者契約法10条前段に該当します。

イ 同5条2項及び同17条3項は、賃借人が賃貸借物件を使用収益していない期間分についても賃借人に賃料等の支払義務を負わせるものであり、消費者の利益を一方的に害しています。

また、貸す側の貴社（事業者）と、借りる側の個々の賃借人（消費者）の間には、賃貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があります。さらに、賃貸借契約書の書式が不動文字であり貴社は個々の消費者との間で交渉を予定しておらず、消費者が契約条項の不当性を指摘して貴社との交渉によってそれを是正させることは困難です。

したがって、同5条2項及び同17条3項は、消費者である賃借人と事業者である貴社と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します。信義則に反して消費者の利益を一時的に害することから消費者契約法10条後段に該当します。

2 賃貸借契約12条（管理規約、使用細則、館内規則等）

同12条は、賃貸借契約書と一体としての効力をもつ契約条項として管理規約や使用細則及び館内規則等を記載しています。賃貸借契約書の消費者契約法等に照らして効力を検討するうえで必要ですので、これらの管理規約等を開示されるように求めます。

3 賃貸借契約 13条6項（動産執行や破産申立の通知義務）

- (1) 同13条6項は、賃借人に対して、賃貸住宅内の家財道具等の差押えがあったことや破産の申立てがあったときに直ちに賃貸人に対して通知する義務を課しています。
- (2) 同13条6項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

ア 強制執行の決定又はその申立てや破産手続開始決定又はその申立てがあった場合を賃貸人による賃貸借契約の解除事由とする賃貸借契約の契約条項は消費者契約法10条に該当して無効です（大阪高等裁判所平成25年10月17日判決）。

賃借人が賃貸人に対して動産執行を受けたことや破産手続開始申立てがあったことを通知する義務を定める法令上の規定はありません。これらの事由は解除事由にも該当しない以上、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重しており、消費者契約法10条前段に該当します。

イ 同13条6項は、賃借人である消費者のプライバシーにかかわる情報を、合理的な理由なく、賃貸人である事業者に提供することを強制するものであって、消費者の利益を一方的に害しています。

また、貸す側の貴社（事業者）と、借りる側の個々の賃借人（消費者）の間には、賃貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があります。さらに、賃貸借契約書の書式が不動文字であり貴社は個々の消費者との間で交渉を予定しておらず、消費者が契約条項の不当性を指摘して貴社との交渉によってそれを是正させることは困難です。

したがって、同13条6項は、消費者である賃借人と事業者である貴社と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します。信義則に反して消費者の利益を一方的に害することから消費者契約法10

条後段に該当します。

ウ なお、同13条6項には「禁治産及び準禁治産の宣告」との定めがありますが、禁治産及び準禁治産の制度は「民法の一部を改正する法律」（平成11年法律第149号）において廃止されていますので、同13条6項の該当部分は効力がないものと思料します。

4 賃貸借契約16条柱書と各項（無催告解除事由）

同16条は、賃借人に同条各項に定める事由が一つでも生じた場合には無催告解除ができる旨を定めています。

(1) 信頼関係破壊法理と無催告解除に関する背信行為

ア 最高裁判所昭和39年7月28日判決（民集18巻6号1220頁）ほか最高裁判所の判例では、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ことから、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信頼関係の破壊があった場合に限り、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。本条の柱書は、所定の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、とまではいえないような場合であっても解除を容認するものであり、最高裁判所の判例に反します。

イ また、民法541条は、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ることを定めています。最高裁判所昭和35年6月28日判決（民集14巻8号1547頁）や最高裁判所令和4年12月12日判決（判例タイムズ1507号41頁）ほか最高裁判所の判例では、賃貸借契約を解除するにも民法541条所定の催告が必要であるとしていて、賃借人の義務違反が賃貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為に当たる場合には、例外的に無催告解除が認められているにすぎません。

ウ 以上から、同条各項の事由の発生をもって無催告解除を認める同条柱書は、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限

しています。以下、(10項と11項を除き)問題となる項に関して消費者契約法10条前段該当性を記載し、最後にまとめて消費者契約法10条後段該当性を記載します。

(2) 1項(入居申込書に虚偽事項を記載し、その他不正手段で入居したこと)

本号に関して、軽微な虚偽記載や誤って事実と異なる記載をしたに過ぎない場合には、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いえないときが考えられます。本項はこのようなときでも賃貸借契約の解除を容認するものと言わざるを得ず、最高裁判例の趣旨に反します。また、よって、本項は任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限しています。

(3) 2項(家賃等を10日以上遅滞したこと)

本項に関して、賃借人が家賃等の支払を10日以上滞納したのみでは、直ちに信頼関係が破壊されたと評価できません。また、家賃等の支払を10日以上滞納したのみでは賃貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為に当たるとも言えず、催告が必要です。よって、本項は、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限しています。

(4) 3項(支払能力や信頼関係の破壊を賃貸人が判断する条項)

本項に関して、①賃借人の支払能力や②信頼関係破壊法理の適用や無催告解除の可否の決定権限を賃貸人に付与する契約条項です。消費者は、客観的に解除事由等の有無について裁判所での判断を受けることができます。しかし、契約当事者の一方である事業者に解除事由等の有無についての決定権限を付与する特約によって、事業者の判断の当否が裁判所の判断対象となってしまうことから、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限しています。

なお、消費者庁ホームページに掲載された消費者庁作成の消費者契約法の「逐条解説(令和5年2月)」においても、「消費者の権利又は義務を定める

任意規定の要件に該当するか否かを決定する権限を事業者に付与する契約条項には、個別の事案によるものの、本条の規定の要件を満たし、無効となり得るものがある。」としており、消費者契約法10条該当性を肯定しています。

(5) 4項（貸貸人に対する通知を怠ったこと）

本項に関して、貸貸借契約11条には文面上、貸借人の貸貸人に対する通知の定めがないように思われます。同11条に規定する通知の内容を明らかにされるよう求めます。

なお、「11条」というのが「13条」の誤記であるとする、同13条の定める貸貸人に対する通知を行わなかった場合でも、貸貸借契約の解除にあたっては信頼関係破壊法理が適用されます。また、同13条の定める貸貸人に対する通知を行わなかった場合であっても、直ちに貸貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為に当たるとも言えず、催告が必要です。任意規定の適用による場合に比し、消費者である貸借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

(6) 5項（貸貸人の承諾を必要とする事項）

本項に関して、同14条の定める事前の貸貸人の書面による承諾を得なかった場合でも、貸貸借契約の解除にあたっては信頼関係破壊法理が適用されます。また、同14条の定める事前の貸貸人の書面による承諾を得なかった場合であっても、直ちに貸貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為に当たるとも言えず、催告が必要です。任意規定の適用による場合に比し、消費者である貸借人の権利を制限しています。

(7) 6項（貸貸住宅を汚損したこと）

本項に関して、貸貸借物件を貸借人の責めに帰すべき事由により汚損・破損又は滅失して、財産上の価値を著しく減少させた場合として想定されるのは、特別損耗による破損や滅失が考えられますが、その程度も一様ではなく、信頼関係破壊法理の適用を排除することができません。直ちに貸貸借契約の

継続を著しく困難にする背信行為に当たるとも言えず、催告が必要です。任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

(8) 7項（各契約条項違反）

本項に関して、同2条（用法順守義務・善管注意義務）及び同15条（転貸・譲渡の禁止）の違反があったとしても、直ちに信頼関係破壊法理の適用を排除することはできません。また、直ちに賃貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為に当たるとも言えず、催告が必要です。任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

なお、同12条（管理規約等の遵守義務）の違反について、管理規約等が明らかではありません。また、同22条は本条8項による契約解除後の処置に関する規定であって、その処置に関してさらに契約解除の事由とすることはできません。

(9) 8項（1か月以上の行方不明）

本項に関して、賃借人が長期の出張や海外旅行によって一定期間、賃貸借物件を離れることはあり得ることを考えても、1か月以上の不在をもって信頼関係破壊法理の適用を排除することができません。また、直ちに賃貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為に当たるとも言えず、催告が必要です。任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

(10) 9項（共同生活の秩序を著しく乱す行為）

本項に関して、賃借人に共同生活の秩序を著しく乱す行為があったとしても、まずは賃借人に対して改善を促して、改善が認められない場合に至って信頼関係の破壊されるに至ることから、上記をもって信頼関係破壊法理の適用を排除することができません。また、直ちに賃貸借契約の継続を著しく困

難にする背信行為に当たるとも言えず、催告が必要です。任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限しています。

(11) 消費者契約法 10 条後段該当性

以上の賃貸借契約 16 条柱書と上記の各項は、賃借人が信頼関係の破壊に当たる行為をせずとも、賃貸人が無催告で契約を解除できるとするものであって、その結果、賃借人が住居ひいては生活の基盤を奪われる不測の損害を被るおそれがあることを考えると消費者の利益を一方的に害しています。

また、賃貸人であり事業者である貴社と賃借人である個々の消費者の間には、賃貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があり、消費者が契約条項の不当性を指摘し、貴社との交渉によってそれを是正させることは極めて困難です。

したがって、本件契約条項は、消費者である賃借人と事業者である貴社と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あるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項として、消費者契約法 10 条後段に該当します。

5 賃貸借契約 18 条 2 項(6) (明渡し)

(1) 同 18 条 2 項(6)は、退去（引越し）に伴う電気・ガス・水道・灯油代等の代金清算手続の完了をもって、賃貸住宅の明渡しとすることを定めています。

(2) 同 18 条 2 項(6)は、以下のとおり、消費者契約法 10 条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

ア 賃貸借契約の終了に基づく賃借目的物の返還義務（民法 601 条）と電気契約やガス契約等に基づく代金支払義務とは、別個の法律関係です。電気契約やガス契約等に基づく代金支払義務の不履行があっても、賃借目的物の返還義務の不履行とは評価できません。したがって、返還義務の不履行ではない義務の不履行を取り込んでいる点で、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、又は義務を加重していま

す。

イ 同 18 条 2 項(6)の規定によれば、消費者は電気料金等の支払に加えて、返還義務の不履行による明渡し遅延による損害金も生じることとなり（同 21 条 2 項）、消費者の不利益は重大です。

賃貸人であり事業者である貴社と賃借人である個々の消費者の間には、賃貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があり、消費者が契約条項の不当性を指摘し、貴社との交渉によってそれを是正させることは極めて困難です。

したがって、本件契約条項は、消費者である賃借人と事業者である貴社と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あるから、信義則に反して消費者の利益を一方向的に害する条項として、消費者契約法 10 条後段に該当します。

6 賃貸借契約 18 条 3 項（所有権放棄）

- (1) 同 18 条 3 項は、賃貸借契約の期間満了、中途解約、解除に伴う明渡しに際して、賃貸住宅に残置した物品について賃借人の所有権放棄を擬制して、賃貸人が賃借人の費用負担で任意に処分することができるとの契約条項です。
- (2) 同 18 条 3 項は、以下のとおり、消費者契約法 10 条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

ア 賃貸借契約の満了や賃貸人からの解約にあたっては、借地借家法 28 条の定める更新拒絶や解約における正当事由の有無が問題となりえます。また、賃貸人からの契約解除権行使には、解除事由の有無及び解除権行使の手続も問題となりえます。賃貸借契約の満了や賃貸人からの解約、契約解除権行使をもって、賃借人が賃貸借契約の継続を争うことが考えられ、賃借人が有体動産等の所有権を放棄する意思表示をしているとは評価できません。

にもかかわらず、事業者である賃貸人が消費者である賃借人の所有権放

棄を擬制して有体動産等を他に移動、処分するというのは、賃借人の所有権を侵害する自力救済行為ですので、同18条3項は、民法の一般原理の適用による場合に比し、消費者の権利を制限しています。

イ 同18条3項は、賃借人が有体動産等の所有権を放棄する意思表示をしているとは評価できないにもかかわらず、放棄を擬制するものであって、消費者の所有権に対する侵害です。さらに、賃借人には、貸貸人に対して異議を申し立てる機会や期間、手続も定められていません。貸貸人が異議を受け付ける機会や期間、手続を定めることに支障もないはずで、法的手続によらないで動産を処分しようとするのは自力救済であって、緊急やむを得ない事情がない限り禁止されています（前記の最高裁昭和40年12月7日判決）。したがって、同18条3項は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものというべきであって、消費者契約法10条後段に該当します。

7 貸借契約18条5項（権利放棄）

- (1) 同18条5項は、賃借人は、明渡しに際して、貸貸人と賃借人との間で合意したものを除き、貸貸人に対して一切の金銭の請求を放棄する旨を定めています。
- (2) 同18条5項は、賃借人が貸貸人に対して賃借人のあらゆる請求を制限する条項と解さざるを得ず、故意又は過失を問わず、事業者である貸貸人の債務不履行や不法行為により消費者である賃借人に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する契約条項であることから、消費者契約法8条各号に該当して無効です。
- (3) また、同18条5項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

ア 同18条5項により、賃借人は、必要費償還請求権や有益費償還請求権を含む、あらゆる権利を放棄させられることとなります。任意規定の適用

による場合に比して消費者の権利を制限するものです。

イ 貸借契約時には、消費者である借借人にとって放棄する権利や借借人が被る経済的不利益の金額を予想することができません。そのため、消費者にとっては不利益がわからないまま貸借契約を締結しなければなりません。

貸借人と借借人の間には、情報の量や質の格差や、貸借人であり事業者である貴社と借借人である個々の消費者の間にある貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があり、消費者が貴社との交渉によってそれを是正させることは極めて困難です。

同18条5項は、消費者である借借人と事業者である貴社と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あるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害します。

8 貸借契約22条（行方不明時の動産処理）

(1) 同22条は、同16条8項（借借人が1か月以上行方不明となり同2条2項の義務が果たせないとき）の場合、連帯保証人又は適当な第三者の立会のうえで、借借人の動産を任意の場所に移動して保管し、1か月経過後に借借人又は連帯保証人の費用負担で貸借人の債務に充当する（任意に処分する）旨を定めています。

(2) 同22条は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

ア 同16条8項について、借借人の1か月以上の音信不通では解除権の発生原因を充たさないか、充たしたとしても関連する規定が消費者契約法10条に該当して無効です。解除権が発生したとしても、借借人への催告や借借人に対する解除の意思表示もなく、貸借契約は終了していません。貸借契約が終了すらしていないのに、借借人が物件内の所有動産の所有権を放棄すると擬制することはできないと考えられます。

にもかかわらず、貸貸人が借借人の権利放棄を擬制して有体動産等を他に移動、処分するというのは借借人の所有権を侵害する自力救済ですので、同 22 条は、民法の一般法理の適用による場合に比し、消費者である借借人の権利を制限しています。

イ 同 22 条は、借借人が有体動産等の所有権を放棄する意思表示をしているとは評価できないにもかかわらず、放棄を擬制しています。消費者の所有権を、侵害する不法行為にも当たりうる行為です。借借人に異議を申し立てる機会や期間、手続も定められておらず、消費者の利益を著しく制限しています。貸貸人が異議を受け付ける機会や期間、手続を定めることに支障もないと考えられます。法的手続によらないで動産を処分しようとするのは自力救済であって、緊急やむを得ない事情がない限り禁止されています（前記の最高裁昭和 40 年 12 月 7 日判決）。

したがって、同 22 条は、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って、消費者契約法 10 条後段に該当します。

9 貸貸借契約 26 条（代理人の行為）

- (1) 同 26 条は、借借人はその代理人の行為の一切について、借借人がその責を負うと定められています。
- (2) 同 26 条は、以下のとおり、消費者契約法 10 条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

ア 借借人の代理人が代理権の範囲外の代理行為を行った場合には、原則として、追認がない限り、借借人には効力が生じることはありません（民法 113 条 1 項）。にもかかわらず、同 26 条では、借借人が代理人の代理行為一切について責任を負うことを定めています。同 26 条は、民法の適用による場合に比し、消費者である借借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

イ 貸貸借契約時には、消費者である借借人にとって、情報の格差から、民

法の代理に関する規定の詳細を知る場合は多くないと考えられます。にもかかわらず、不利益がわからないまま貸借契約を締結しなければなりません。貸借人と借借人の間には、情報の量や質の格差や、貸借人であり事業者である貴社と借借人である個々の消費者の間にある貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があり、消費者が貴社との交渉によってそれを是正させることは極めて困難です。

同26条は、消費者である借借人と事業者である貴社と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あるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害します。

10 駐車場使用契約3条（日割計算に関する規定）

- (1) 同3条は、契約の開始月及び終了月が月の途中である場合でも日割計算をしないと定めています。
- (2) しかし、同3条は、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。その理由は、前記1項の記載と同趣旨です。

11 駐車場使用契約9条2項及び3項（使用禁止等）

- (1) 同9条2項は、貸借人が駐車場の保守・管理・運営上必要と認めた場合に駐車場の使用を禁止し、または使用時間帯の制限をすることができると定められています。また、同条3項にも建物の保守・管理運営上必要と認めた場合に駐車場の使用を禁止し、または使用時間帯の制限をすることができると定められています。
- (2) 同9条2項及び3項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

ア 同9条2項及び3項は、契約当事者の一方である事業者が駐車場の使用の可否についての決定権限を付与する特約です。そのため、事業者の判断が裁判所の判断対象となってしまいます。消費者は、駐車場の使用の可否について裁判所における客観的な判断を受けることができるにもかかわ

らず、できなくなっています。任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

なお、消費者庁ホームページに掲載された消費者庁作成の消費者契約法の「逐条解説（令和5年2月）」においても、「消費者の権利又は義務を定める任意規定の要件に該当するか否かを決定する権限を事業者に付与する契約条項には、個別の事案によるものの、本条の規定の要件を満たし、無効となり得るものがある。」としており、消費者契約法10条該当性を肯定しています。

イ 駐車場を使用できるか、また使用時間が何時から何時までか、というのは、消費者の生活や仕事にも影響を与える重要な事項です。同9条で事前の通知が定められているものの、債務の重要な事項について事業者側に一方的な判断権を設定するのは、事業者側に一方的に有利な条項と考えられます。

賃貸人と賃借人之间には、情報の量や質の格差や、賃貸人であり事業者である貴社と賃借人である個々の消費者の間にある賃貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があり、消費者が貴社との交渉によってそれを是正させることは極めて困難です。

同9条2項及び3項は、消費者である賃借人と事業者である貴社と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あるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害します。

1.2 駐車場使用契約16条1項及び2項（事業者の免責）

- (1) 同16条1項は、賃貸人が必要と認める修理・変更・改造又は保守作業等を実施した場合、賃借人が不便・損害を被ることがあっても、賃貸人はその責を負わないと定めています。また、同条2項は、駐車中の自動車の保管に関してあらゆる事故について賃貸人は一切の賠償の責めを負わないと定めています。

(2) 同条16条1項のうち、貸貸人が必要と認める場合としている点で消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。この理由は、前記11項と同趣旨です。

それに加えて、16条1項及び2項は、事業者による債務不履行又は不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項ですので、消費者契約法8条1項各号に該当して無効です。

1.3 駐車場使用契約19条1項（無催告解除）

同19条1項は、同項各号に定める事由の一に該当する場合、貸貸人は無催告で駐車場使用契約を解除できると定めています。

(1) 信頼関係破壊法理と無催告解除に関する背信行為

ア 駐車場使用契約も継続的契約の一つであって、前記のとおり最高裁判所昭和39年7月28日判決（民集18巻6号1220頁）ほか最高裁判所の判例における信頼関係破壊法理の適用が問題となる契約類型です。

イ また、民法541条は、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ることを定めています。最高裁判所昭和35年6月28日判決（民集14巻8号1547頁）や最高裁判所令和4年12月12日判決（判例タイムズ1507号41頁）ほか最高裁判所の判例では、賃貸借契約を解除するにも民法541条所定の催告が必要であるとして、賃借人の義務違反が賃貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為に当たる場合には、例外的に無催告解除が認められているにすぎません。

ウ 以上から、同19条1項各号の事由の発生をもって無催告解除を認める同条柱書は、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限しています。以下、（5号を除き）問題となる号に関して消費者契約法10条前段該当性を記載し、最後にまとめて消費者契約法10条後段該当性を記載します。

(2) 1号及び2号について

1号は、賃借人に特定調停、破産手続開始、民事再生手続開始申立その他これに類似する法的整理手続開始の申立てがあったときに、無催告で解除することができる定められています。また、2号は、銀行取引の停止又は差押・仮差押・仮処分・強制執行等を受けたときに、無催告で解除することができる定められています。なお、消費者ではなく法人の場合にのみ適用がある文言は検討の対象外としています。

賃借人に上記の申立てがあったことが賃貸借契約上の賃借人の義務違反ではありません。いずれも賃貸人に対する信頼関係を破壊するものでもなく、また賃貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為に当たるものでもありません。なお、破産手続開始申立て等があったとしても駐車場使用料の支払が困難であるとも限りません。よって、本号は、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

なお、前記の大阪高等裁判所平成25年10月17日判決は、破産、民事再生、競売、仮差押、仮処分、強制執行の決定又は申立てを受けたときに賃貸人に解除権が発生するとしている条項につき、消費者契約法10条該当性を認めています。

(3) 3号について

本号に関して、賃借人が家賃等の支払を1か月分滞納したのみでは、ただちに信頼関係が破壊されたと評価できません。また、同様に賃貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為に当たるとも言えず、催告が必要です。よって、本号は、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限しています。

(4) 4号について

本号に関して、駐車場使用契約や駐車場使用契約に付随して締結された契約の契約条項の違反があったとしても、直ちに信頼関係破壊法理の適用を排除することはできません。また、直ちに賃貸借契約の継続を著しく困難にす

る背信行為に当たるとも言えず、催告が必要です。任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

(5) 6号について

本号に関して、消費者は、客観的に解除事由等の有無について裁判所での判断を受けることができます。しかし、契約当事者の一方である事業者に解除事由等の有無についての決定権限を付与する特約によって、事業者の判断の当否が裁判所の判断対象となってしまうことから、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

(6) 消費者契約法10条後段について

以上の駐車場使用契約19条柱書と上記の各号は、賃借人が信頼関係の破壊に当たる行為をせずとも、賃貸人が無催告で契約を解除できるとするものであって、消費者の利益を一方的に害しています。

また、賃貸人であり事業者である貴社と賃借人である個々の消費者の間には、賃貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があり、消費者が契約条項の不当性を指摘し、貴社との交渉によってそれを是正させることは極めて困難です。

したがって、本件契約条項は、消費者である賃借人と事業者である貴社と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あるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項として、消費者契約法10条後段に該当します。

1.4 駐車場使用契約21条2号（所有権放棄）

(1) 同21条2号は、本契約終了時に駐車場内に残置された賃借人の所有物があるときは、賃借人がその時点でこれを放棄したものとみなし、撤去・処分
に要した費用を賃借人に請求することができると定められています。

(2) 同21条2号は消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当し

て無効です。その理由は、前記6項のうち借地借家法の言及部分を除き、前記6項と同じ趣旨です。

1.5 駐車場使用契約2.2条3項（連帯保証人）

- (1) 同2.2条3項は、賃貸人が不相当と認めたときは、賃貸人が相当と認める連帯保証人を賃借人が立てなければならない義務を定めています。
- (2) 同項は、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

ア 同2.2条3項は、賃貸人が、賃借人に対して保証人を立てる義務を一方的に決定できる権限を実質的に付与する契約条項です。賃借人の義務の内容を事業者が一方的に決定できる契約条項は、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、又は義務を加重しています。

イ 事業者が不相当と認めるという事業者側の一方的な判断によって、駐車場使用契約1.9条1項4号と結びついて駐車場使用契約が解除されてしまうおそれがあるうえ、賃借人は新たに保証人を探さなければならず、消費者の利益を一方的に害しています。

また、賃貸人であり事業者である貴社と賃借人である個々の消費者の間には、賃貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があり、消費者が契約条項の不当性を指摘し、貴社との交渉によってそれを是正させることは極めて困難です。

したがって、本件契約条項は、消費者である賃借人と事業者である貴社と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あるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項として、消費者契約法10条後段に該当します。

第4 貴社に対する照会事項

貴社が所有及び管理される建物に関して、以下の2点をご照会いたします。

- 1 貴社が、本照会が到達した日から遡って10年間の期間に、賃借人から町内会費を預かっておられた物件数と入居者数、入居者ごとの町内会費をご教示ください。
- 2 貴社が、本照会が到達した日から遡って10年間の期間に、賃借人から町内会費を預かっておられた物件及び入居者に関して、そのうち町内会費を納入されていない物件及び入居者がおられるか、そうであればその物件名と入居者数、納入されていなかった町内会費の金額についてご教示ください。

第5 照会の理由

情報提供によれば、貴社は、貴社が所有又は管理される物件に関して、町内会費を賃借人から預かったものの、町内会費を該当の町内会に納入していなかった案件があるとされています。

そのような事実の有無と詳細につきまして、ご照会いたします。なお、本照会は、適格消費者団体及び特定適格消費者団体としてのご照会です。

第6 回答の期限など

以上の申入れに対する貴社のお考えを、令和5年12月8日までに、書面にて、当法人事務所までご送付ください。貴社からのご回答の有無及びご回答・ご報告いただいた場合のそれらの内容は、当法人の活動目的のためにホームページ等にて公表させていただきますので、あらかじめ申し添えます。

以上