

差 止 請 求 書

令和5年11月13日

〒003-0805

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

〒060-0004

札幌市中央区北4条西12丁目1番55

内閣総理大臣認定 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

電 話 0 1 1 - 2 2 1 - 5 8 8 4

F A X 0 1 1 - 2 2 1 - 5 8 8 7

謹啓

当法人は消費者契約法13条に定める内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体です。

当法人は、貴社に対して、別途お送りした書面と合わせて、消費者契約法41条1項に基づく事前の差止請求として、下記のとおり、請求いたします。請求の要旨及び紛争の要点の内容が大部にわたるため、本書面にその内容を記載しました。本書面及び別途発送する書面が貴社に通常到達すべき時から1週間を経過した後は、当法人は、本請求に係る訴えを提起することができます。

本請求に対する貴社のご対応につきまして、本書面及び別途発送する書面が貴社に到達した後1週間以内に当法人宛て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、本請求に対する貴社からの回答の有無及び回答内容は公表いたしますので、ご了承ください。

謹言

記

第1 訴え提起予定の裁判所

札幌地方裁判所

第2 請求の要旨

当法人は貴社（以下「被請求人」と記載します。）に対して、大要、以下の請求をします。なお、括弧内の記載は、貴社の建物及び駐車場賃貸借契約書における該当部分を表示したものです。）。

1 被請求人は、賃貸住宅の賃借人となる消費者との間において、賃貸住宅及び駐車場の賃貸借契約を締結するに際し、以下の内容の条項を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示を行ってはいない。

(1) 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賃貸借期間が1か月に満たないときの賃料及び共益費の精算は、1か月分を支払うものとする。(第5条第2項)

(2) 甲の請求に基づく諸料金、附加使用料金については、甲の定める期日までに支払がない場合、甲がその供給を即時停止することを乙は承諾するものとする。(第6条第2項及び第3項)

- (3) 賃料及び共益費について、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する。(第7条)
- (4) 乙が冬期間11月1日から3月末日までに退室する場合は、損料として敷金を甲が収受するものとする。(第8条第6項)
- (5) 乙は、甲からの敷金の返還を受けるときは、乙が契約終了日までに使用した電気料その他の公共料金の支払済領収書を甲に提示しなければならないものとする。(第8条第8項)
- (6) 乙が賃料若しくは共益費等乙の債務の全部又は一部を、甲の定める支払期日までに支払わない場合は、乙は支払期日の翌日から支払の日まで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する。(第9条)
- (7) 乙の訪問者等が故意又は過失により、本建物、賃貸借物件又は他の賃借人に物的(破損・故障・漏水・火災・その他)又は人的損害を与えたときは、乙は速やかにその旨を甲に連絡し、かつその請求に従い直ちに原状回復その他の方法により損害を賠償するものとする。(第12条第2項)
- (8) 甲の行う維持保全に必要な工事による乙の損害及び本建物の共用部分の使用停止による乙の損害に対して、甲は一切その責めを負わないものとする。(第12条第4項)
- (9) 次の各号の一に該当するときは、乙又は連帯保証人は直ちにその旨を甲に書面をもって通知しなければならないものとする。

⑥乙又は同居者が10日以上部屋をあけるととき

(第15条第6号)

- (10) 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は乙に対し何ら通知催告をしないで本契約を解除し、又は本契約の更新を拒絶することができるものとし、この場合、甲が損害を被ったときは、甲は乙に対して、その損害の賠償を請求することができるものとする。

①入居申込書に虚偽の事項を記載し、又は不正な手段により入居したとき。

②賃料、共益費又は諸料金の支払を1か月以上遅滞したとき。

③賃料、共益費又は諸料金の支払をししばしば遅滞することにより、その支払能力がないと甲が認め、かつその遅滞が本契約における甲乙間の信頼関係を害するものであると甲が認めたとき。

④仮差押・仮処分・強制執行・破産・和議・会社整理・会社更生又は解散等があったとき。

⑥第10条の規定に違反したとき。

⑦甲の承認を得ないで、第11条に規定する行為を行ったとき。

⑧第15条に規定する甲に対する通知を怠ったとき。

⑨長期不在により賃借する意思がないと甲が認めたとき。

⑩共同生活の秩序を乱すと甲が認めたとき。

⑪本駐車場に他の自動車を駐車させたとき。

⑫本駐車場内及び周辺に改造車輛等を駐車させたとき。

⑬その他本契約に違反したとき。

(第17条第1号ないし第4号、第6号ないし第13号)

- (11) 乙及び同居人が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は何等催告を要せず、本契約を解除することができ、乙は本物件を明け渡さなければならないものとし、乙が速やかに退去しな

い場合、甲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若しくは施錠し、乙の入室を拒絶することをあらかじめ承諾するものとする。施錠交換費用は乙が負担するものとする。

- ①暴力団・極左・右翼・暴走族等の構成員及び関係者等であることが判明したとき。
- ②本建物内の附帯設備若しくは敷地等に暴力団の組織・名称、活動等に関する看板・名札・写真・絵画・提灯・代紋・その他これに類する物を搬入若しくは掲示したとき。
- ③本建物内に暴力団・極左・右翼・暴力団等の構成員・同準構成員及び関係者等を入りさせ、又はこれらの者を反復継続して居住させたとき。
- ④本建物内及び本建物に近接する場所において殺人・自殺・自殺未遂・暴行・傷害・脅迫・恐喝・器物破損・逮捕監禁・凶器準備集合・賭博・売春・ノミ行為・覚醒剤・銃刀剣・火薬類等に関する犯罪を敢行したとき。
- ⑤粗野又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。

(第18条)

- (12) 本契約満了、解約又は甲の契約解除権行使によっても乙が明渡しをせず、乙及び同居人の有体動産等がある場合、甲が任意に有体動産を他に移動、処分しても乙は一切異議がないものとする。(第19条第3項)
- (13) 乙が1か月以上の賃料不払若しくは1か月以上の音信不通の場合、又は第18条の即時解約の場合は、甲において貸室内の一切の動産を処分できるものとし、その処分価格は古物商のつける価格とし、売却代金をもって未払賃料等を精算することとする。(第19条第4項)
- (14) 乙は本建物及び賃貸借物件に対して保管の責めに任ずるものとし、その維持、管理も乙が行い、内装・建具・シャワートイレ・設備機器の汚れ・破損、ガス給排水設備等の故障・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する。(第20条第2項)
- (15) 乙の関係者が故意過失等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、乙はこれを賠償しなければならないものとする。(第22条第7項)
- (16) 乙の駐車すべき場所若しくはこれに至る経路等に、他の自動車等が無断若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も甲は乙に対して何らの補償、損害賠償等の義務を負担しないものとする。このようなトラブルについては乙においてはまず解決に努力するものとし、それが不可能の場合には甲乙協力して善処するものとする。(第22条第8項)
- (17) 乙が賃料等の支払を5日以上延滞した場合、甲は本物件の入口の鍵を取替若しくは施錠し、乙の入室を拒絶することができる。乙はこれについて予め承諾し一切の異議を述べないものとする。(第23条)
- (18) 第17条又は第18条の規定により契約を解除されたときは、敷金を全額甲の所得とするものとする。(第27条第1項)
- (19) 第17条又は第18条の規定により契約を解除され、乙が賃貸住宅を退去する場合、乙は甲に対し移転料、立退料、損害賠償その他一切の請求をしないものとする。(第27条第1項)
- (20) 第17条又は第18条の規定により契約を解除され、乙が賃貸住宅を退去すべき場合にこれを明け渡さないときは、ガス・水道の元栓を閉栓されても異議がないものとし、甲は直ちに明

渡しを執行することができるものとする。また、乙が不在であってしかも何等の連絡の方法もないときは、甲は第三者の立会いを以て賃貸住宅内の乙の荷物を他所に移転保管することができるものとし、乙はこれに対して異議はないものとする。(第27条第1項)

(21) 第17条又は第18条の規定により契約を解除され、乙が賃貸住宅を退去すべき場合にこれを明け渡さない場合、明渡しに要した費用(裁判費用、弁護士費用、運送料、荷物運搬人日当、荷物保管料、原状回復工事費等)はすべて乙の負担とする。(第27条第1項)

(22) 乙は原状回復義務に伴い、明渡し時に内装の床・壁・天井の汚れ(結露によるシミ、クロスのはがれ等含む)については、貼り替えるものとする。(第19条第2項)

(23) 別紙の別表記載の修繕については、入居中及び退去時に借主が修繕義務を負い、全額借主の負担で修繕しなければならないものとする。(確認承諾書 柱書)

(24) 別紙の別表に記載する以外にも、借主の故意・過失による汚損、破損箇所があれば、全額賃借人の負担とする。(確認承諾書 [注1])

(25) 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する。(確認承諾書 [注3])

(26) 次に掲げる事例は、「経年変化」「自然損耗」にならず、借主の負担とする。

③重量物の設置による畳・床材等のへこみ

⑤電気焼け(冷蔵庫のうしろ等)

(確認承諾書 [注4])

(27) 退去の際、室内の傷の修理、交換などペットによる全ての損料は借主の負担とする。(確認承諾書 [注9])

2 被請求人は、前記(1)ないし(27)の内容の条項が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙及び同契約書ひな形の電磁的記録を廃棄せよ。

第3 紛争の要点

1 以下のとおり、上記の契約条項はいずれも消費者契約法10条または9条1項1号、2号、8条1項1号及び3号に違反しています。

(1) 第2・1項の請求の要旨(1)につき、賃貸借期間の満了、解約、解除、その他の事由により賃貸借契約が終了した日の属する月における賃料及び共益費は1か月分を支払うものとする旨の条項は、以下のとおり消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

賃料等は賃貸借契約の対象物件(以下「賃貸借物件」といいます。)の使用収益の対価であり、賃料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)。

そして、本条項は、賃貸借契約が終了した日の属する月における賃料等は1か月分を支払うものと定めることにより、同契約が終了して賃借人の対象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るものであって、任意規定(不文の任意法規や契約に関する一般法規を含みます。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います。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、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、賃貸借契約の本質に反して著しく不当です。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(2) 第2・1項の請求の要旨(2)につき、賃貸人との間で供給契約を締結する場合の諸料金及び附加使用料金について賃貸人の定める期日までに支払がない場合、賃貸人がその供給を即時停止することを賃借人が承諾する旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

本条項にいう諸料金及び附加使用料金とは、ガス、水道、灯油等の継続的な供給契約に関するものが想定されるところ、料金支払の遅滞を理由に同契約を解除するには、民法541条本文に規定する履行の催告を要するのが原則です。賃貸人が無催告で同契約を解除することができるのは、同法542条1項5号に掲げる場合や、賃借人がその義務に違反し信頼関係を裏切って同契約又はその元となる賃貸借契約の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があるなど特段の事情がある場合に限られると解されます。

そして、賃借人が賃貸人の定める期日までに料金を支払わなかった場合に、ガス、水道、灯油等の供給を即時に停止することは、賃貸人によるそれらの供給契約の無催告解除と同様の結果を生じるものであることから、本条項は、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ています。

イ 消費者契約法10条後段該当性

ガス、水道、灯油等の継続的な供給契約の解除は、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するおそれがあることから、契約関係の解消に先立ち、賃借人に料金支払について最終的な考慮の機会を与えるため、債務履行の催告を行う必要性は大きいといえます。ところが、本条項は、前述のとおり料金の支払の遅滞が生じた場合、賃貸人が直ちに同契約を無催告で解除することと同様の結果を生じるものであり、賃借人が重大な不利益を被るおそれがあります。

したがって、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(3) 第2・1項の請求の要旨(3)につき、賃料等(賃料及び共益費)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、賃貸人はこれを改定することができ、賃借人は異議なくこれに応ずるものとする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

借地借家法32条1項本文は、建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、

又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当になったときは、当事者は将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる旨を、また、同条2項本文は、建物の借賃の増額について当事者間に協議が整わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる旨を定めています。

しかるに、本条項は、賃料等が不相当になったことを賃貸人による金額改定の要件とはしておらず、また、賃貸人による金額改定に対して賃借人が異議を述べることや増額を正当とする裁判が確定するまでの間は相当と認める金額を支払うことをできなくするものであって、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その義務を加重しています。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、賃貸借期間中であっても、賃貸人が賃料等を一方的に改定することができるものとし、それに対して賃借人が異議を述べることなど金額改定の正当性を争う機会を失わせるものであり、著しく不当です。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(4) 第2・1項の請求の要旨(4)につき、賃借人が冬期の11月1日から3月末日までの間に退室する場合は損料として敷金を賃貸人が収受するものとする旨の条項は、消費者契約法9条1項1号及び同法10条に違反します。

ア 本条項は、賃借人が賃貸借期間中に賃貸借契約を解除して冬期に退室する場合、賃借人が賃貸人に支払うべき損害賠償の額又は違約金を敷金相当額と定めるものと解される所、以下のとおり、消費者契約法9条1項1号に規定する消費者契約の条項に当たります。

同号は、「当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超える」部分は無効であると定めています。

そして、被請求人が使用している賃貸住宅等の賃貸借契約書においては、賃借人は、賃貸借期間中であっても向こう1か月分の賃料相当額を支払って即時に、又は1か月以上の予告期間をもって賃貸借契約の解約を申し入れることができるものと規定されています。この規定により、賃借人の解約申入れ後、賃貸人が新たな賃借人を得るための準備期間として通常必要と考えられる1か月間については、賃貸人は、賃料又は賃料相当額の支払を受けることができることとなります。賃借人がこの規定に従って賃貸借契約を解除して冬期に退室した場合、賃借人の解約申入れ後、1か月間の賃料又は賃料相当額のほかに、冬期の退室であることによって賃貸人に敷金相当額(賃料の1か月分など)に及ぶ平均的な損害が発生するとは考えられません。

したがって、本条項は、同種の消費者契約の解除に伴い被請求人に生ずべき平均的な損害を超える損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるものであるから、消費者契約法9条1項1号

に規定する消費者契約の条項に当たります。

イ また、本条項は、文理上、賃貸借期間の満了や賃貸人による契約解除など、賃借人からの解除以外の事由により賃貸借契約が終了して賃借人が冬期に退室する場合にも適用されるものと解されるところ、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当たります。

(ア) 消費者契約法10条前段該当性

敷金は賃貸借が終了して目的建物を明け渡した後に賃借人に返還されるべきものであるところ(民法622条の2)、本条項は、賃貸借契約が終了して賃借人が冬期に退室することのみを理由に、賃借人の敷金返還請求権を一方的に奪うものであり、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。

(イ) 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、賃借人が冬期に退室することのみを理由として、賃借人の敷金返還請求権を合理的な根拠もなく失わせるものであり、著しく不当です。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(5) 第2・1項の請求の要旨(5)につき、賃借人が賃貸人から敷金の返還を受けるときは、賃借人が契約終了日までに使用した電気料その他の公共料金が支払済みであることの領収書を賃貸人に提示しなければならないものとする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

民法622条の2第1項1号は、賃貸人が敷金を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃借物の返還を受けたときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない旨を、また、同条2項前段は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることのできる旨を定めています。

そして、本条項は、賃借人が賃貸人から敷金の返還を受けるためには、賃借人が契約終了日までに使用した電気料その他の公共料金が支払済みであることの領収書を賃貸人に提示しなければならないと規定しており、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その義務を加重しています。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項によれば、賃借人は、賃借物を返還した後も、敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額について、契約終了日までに使用した電気料その他の公共料金の領収書を賃貸人に提示することができない間は、その返還を受けることができないことになり、著しく不当です。公共料金の請求及び支払までにはそれらの供給事業者側の都合で日数を要する場合があります、また、賃借人の経済的な事情の

ためにその支払ができない場合もあります。他方で、賃借人に公共料金の未払があることにより、賃貸人が賃借人に対して敷金の残額を返還しないとする合理的な理由や必要性があるとは考えられません。

そして、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

- (6) 第2・1項の請求の要旨(6)につき、賃借人が賃料又は共益費等の賃借人の債務の全部又は一部を賃貸人の定める支払期日までに支払わない場合に、賃借人は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賃貸人に支払わなければならないものとする旨の条項は、消費者契約法9条1項2号に違反します。

すなわち、本条項は、賃借人が債務の全部又は一部を支払期日までに支払わない場合における損害賠償の額を予定する条項であるところ、その額は、支払期日の翌日から支払日まで、当該支払期日に支払うべき額に1日0.1%、年に換算すると36.5%の割合を乗じて計算した額と定めています。

消費者契約法9条1項2号により、金銭支払義務の不履行に対する損害賠償の額を予定する条項であって年14.6%の割合を乗じて計算した額を超えるものは、当該超える部分について無効です。

- (7) 第2・1項の請求の要旨(7)につき、賃借人の訪問者等が故意又は過失により、賃貸借物件を含む建物又は他の賃借人に物的又は人的損害を与えたときは、賃借人は速やかにその旨を賃貸人に連絡し、かつ、その請求に従い直ちに原状回復その他の方法により損害を賠償するものとする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

民法上、賃借人は、自らが故意又は過失により他者に損害を及ぼした場合はもとより、賃借人と共に賃貸借物件を利用すると想定し得る者(家族、同居人等の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義務を負うと考えられますが、それ以外の訪問者等の行為についてまで賃借人が当然に損害賠償義務を負うものではありません。

そして、本条項は、賃借人の訪問者等が故意又は過失により賃貸借物件を含む建物又は他の賃借人に物的又は人的損害を与えた場合に、賃借人が速やかにその旨を賃貸人に通知し、かつ、その請求に従い直ちに損害を賠償しなければならないと定めることにより、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います。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、賃借人との関係性や賃借人自身の故意又は過失の有無にかかわらず、賃借人を訪問した者の行為について賃借人に対し当然に損害賠償義務を課すものであり、著しく不当です。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人

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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

- (8) 第2・1項の請求の要旨(8)につき、賃貸人の責めに帰すことのできない事故以外で、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賃貸借物件を含む建物の共用部分の使用停止による賃借人の損害について、賃貸人は一切その責めを負わないものとする旨の条項は、消費者契約法8条1項1号及び3号に違反します。

すなわち、消費者契約法8条1項1号は、「事業者の債務不履行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」する条項を無効であると定め、また、同項3号は、「消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の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」する条項を無効と定めています。

そして、本条項は、賃貸人の行う維持保全に必要な工事や賃貸借物件を含む建物の共用部分の使用停止に関して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、賃借人に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する旨を定めているものと考えられます。

したがって、本条項は、消費者契約法8条1項1号及び3号に規定する消費者契約の条項に当たります。

- (9) 第2・1項の請求の要旨(9)につき、賃借人又はその同居者が10日以上部屋をあけるときは、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ものとする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

賃借人又は同居者が10日以上、賃貸借物件を不在にするからといって、賃貸住宅等の賃貸借契約の性質や条理に照らし、その旨を賃貸人に通知しなければならないものとは考えられません。

したがって、本条項は、賃借人又は連帯保証人に対し、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ことにより、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います。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項によれば、賃借人又は同居者が10日以上期間、賃貸借物件を不在にする場合に、賃借人はその旨を賃貸人に書面で通知しなければならないが、また、連帯保証人はそうした賃借人又は同居人の行動を把握して、上記通知がなされていないならば自ら賃貸人に書面で通知しなければならないことになり、著しく不当です。他方で、賃貸人が、賃借人や連帯保証人にかかる通知を求めるべき合理的な理由や必要性があるとは考えられません。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、信義則に反して消費者の利

益を一方向的に害するものというべきです。

(10) 第2・1項の請求の要旨(10)につき、賃借人に第1号ないし第4号及び第6号ないし第13号の事由が一つでも生じた場合に、賃貸人は無催告で契約の解除又は契約の更新を拒絶することができる旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

(ア) 総論

最高裁判所昭和27年4月25日判決(民集6巻4号451頁)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つて、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無催告解除できるとしています。

この点、本条項の柱書は、所定事由さえ存在すれば、賃借人が信頼関係を裏切つて賃貸借契約の継続を著しく困難にしたと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、前記最高裁判例の趣旨に反します。

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541条)、最高裁判所昭和35年6月28日判決(民集14巻8号1547頁)も、賃料不払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541条所定の催告が必要であるとしています。

そして、本条項は、所定事由の発生をもって賃貸人による無催告解除を認めるものであることから、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。

(イ) 第1号について(入居申込書に虚偽の事項を記載し、又は不正な手段により入居したとき)

本号では、賃借人が入居申込書に虚偽の事項を記載し、又は不正な手段により入居した場合、賃貸人は契約の解除又は契約の更新を拒絶することができる旨を定めています。

本号は、軽微な虚偽記載や不正に過ぎず賃借人が信頼関係を裏切つて賃貸借契約の継続を著しく困難にしたといえないような場合であっても、契約解除等を容認するものであり、前記最高裁判例の趣旨に反します。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり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。

(ウ) 第2号について(賃料等の支払を1か月以上遅滞したとき)

本号では、賃料等の支払を1か月以上遅滞した場合には、賃貸人は無催告解除又は契約の更新を拒絶することができる旨を定めています。

しかし、賃料等の支払を1か月以上遅滞したのみでは、直ちに信頼関係が破壊されたとはいえません。また、前述のとおり、民法上は原則として債務不履行による契約解除に先立ち催告が必要です。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり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。

(エ) 第3号について(賃料等の支払能力がなく、信頼関係を害すると賃貸人が認めたとき)

本号では、賃料等の支払をしばしば遅滞することにより、その支払能力がないと賃貸人が認め、かつその遅滞が本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場合には、賃貸人は無催告解除又は契約の更新を拒絶することができる旨を定めています。

しかし、賃料等の支払をしばしば遅滞しても、それのみでは直ちに信頼関係を破壊したとはいえません。そして、信頼関係の破壊は客観的に判断されるものであり、賃貸人の主観に基づき成否が定まるものでもありません。また、前述のとおり、民法上は原則として債務不履行による契約解除に先立ち催告が必要です。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり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。

(オ) 第4号について(仮差押、仮処分、強制執行、破産等のとき)

本号では、賃借人が仮差押、仮処分又は強制執行を受けた場合や、破産等をした場合には、賃貸人は無催告解除又は契約の更新を拒絶することができる旨を定めています。

しかし、これらの事由が発生しても、賃貸借契約における本質的な債務不履行には当たらず、賃貸借契約における信頼関係の破壊と評価することはできません。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり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。

(カ) 第6号及び第7号について(第10条、第11条に違反したとき)

本号では、賃貸借契約上の禁止事項(第10条)違反や賃貸人の事前承諾取り付け違反(甲第11条)があった場合には、賃貸人は無催告解除又は契約の更新を拒絶することができる旨を定めています。

しかし、その禁止事項の中には、他の賃借人に危険又は迷惑等を及ぼす行為(第10条第6号)、ポット式ストーブを使用すること(同条第7号)、建物共用部分に自転車や私物を置くこと、室内に自転車の持ち込みをすること(同条第9号)、賃貸借物件である建物のある敷地内において自動車等(二輪車・自転車を含む)を置く場合に賃貸人の承諾を取らなかったこと(第11条第4号)といった、催告を要せずに契約解除することが是認されるほどの信頼関係の破壊とは評価しえない事項が含まれています。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり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。

(キ) 第8号について(第15条の賃貸人に対する通知を怠ったとき)

本号では、賃貸人に対する通知義務(第15条)違反があった場合には、賃貸人は無催告解除又は契約の更新を拒絶することができる旨を定めています。

しかし、前述のそもそも通知義務を課すこと自体が不当な事項(第15条第6号)はもとより、その余の事項(第15条の第1号ないし第5号)についても、通知を怠ったことが直ちに信頼関係の破壊と評価することはできません。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり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。

(ク) 第9号について(長期不在により賃借する意思がないと賃貸人が認めたとき)

本号は、賃借人が長期不在により賃借する意思がないと「賃貸人が認めたとき」には、賃貸人が無催告解除又は契約の更新拒絶をすることができる旨を定めています。

すなわち、本号は、①賃借人の不在が長期であること、②賃借人に賃借する意思がないこと及び③賃貸借契約の解除又は更新拒絶にあたっての信頼関係の破壊や無催告解除を可とすべきような背信行為に当たることなどの解除事由等に該当するか否かの決定権限を賃貸人に

付与する契約条項です。本来、賃借人は、解除事由等の有無について裁判所の客観的な判断を受けることができるはずですが、解除事由等の該当性についての決定権限を賃貸人に付与する条項によって、賃借人はそうした裁判所の判断を受けることができなくなってしまう。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり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）」では、「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、かかる条項の消費者契約法10条前段該当性を肯定しています。

(ケ) 第10号について（共同生活の秩序を乱すと賃貸人が認めたとき）

本号は、賃借人が共同生活の秩序を乱すと「賃貸人が認めたとき」には、賃貸人が無催告解除又は契約の更新拒絶をすることができる旨を定めています。

すなわち、本号は、①賃借人の行為が共同生活の秩序を乱すこと、②賃貸借契約の解除又は更新拒絶にあたっての信頼関係の破壊や無催告解除を可とすべきような背信行為に当たることなどの解除事由等に該当するか否かの決定権限を賃貸人に付与する契約条項です。本来、賃借人は、解除事由等の有無について裁判所の客観的な判断を受けることができるはずですが、解除事由等の該当性についての決定権限を賃貸人に付与する条項によって、賃借人はそうした裁判所の判断を受けることができなくなってしまう。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり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います。

(コ) 第11号について（駐車場に他の自動車を駐車させたとき）

本号は、賃借人が賃貸借物件である駐車場に他の自動車を駐車させたときには、賃貸人が賃貸住宅及び駐車場双方の賃貸借契約の無催告解除又は更新拒絶をすることができる旨を定めています。なお、本号にいう「本駐車場」の定義についての記載はないものの、当該賃借人に割り当てられた車1台分の駐車区画も含めた全ての駐車区画を含む駐車場全体のことを指すものと解されます。

そして、賃貸住宅の賃貸借契約と駐車場の賃貸借契約は、賃貸借の目的物が異なっており、また、賃貸人及び賃借人の権利や義務の内容も目的物の性質に応じて異なることから、別個の契約です。例えば、賃借人がその来訪者の自動車を駐車場内に数時間にわたり駐車させたが、他の居住者の駐車を妨げることはなかったといった場合のように、駐車場内に他の自動車を駐車することが、民法541条ただし書に定める軽微な債務不履行であって解除権の発生を障害する場合があります。そうすると、本号では、解除権の発生を障害する場合についてまで解除権を発生させていることとなります。

さらに、駐車場の賃貸借契約の債務不履行が、原則として賃貸住宅の賃貸借契約の債務不履行や信頼関係の破壊に当たるとも評価できないし、賃貸住宅の賃貸借契約の無催告解除を可とすべきような背信行為とも評価できません。駐車場の使用方法が賃貸住宅の賃貸借契約における信頼関係の破壊をもたらす場合があるとしても、本号はそうではない場合にまで賃

貸住宅の賃貸借契約の解除権の発生を認めています。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり任意規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は義務を加重しています。

(サ) 第12号について（駐車場内・周辺に改造車輛等を駐車させたとき）

本号は、賃借人が賃貸借物件である駐車場内とその周辺に改造車輛等を駐車させたときには、賃貸人が賃貸住宅及び駐車場双方の賃貸借契約の無催告解除又は更新拒絶をすることができる旨を定めています。

本号にいう「改造車輛等」の定義についての記載はなく、どのような車輛の駐車が禁止されるのか、その範囲が明らかではありません。また、「周辺」とするとどの程度の地理的範囲を指すのか、範囲も明らかではありません。このように不明確な契約条項であれば、解除事由等の解釈権限やその該当性の決定権限を賃貸人に付与する条項に等しく、消費者契約法10条前段に該当します。

そして、建物の賃貸借契約と駐車場の賃貸借契約は、賃貸借の目的物が異なっており、また、賃貸人及び賃借人の権利や義務の内容も目的物の性質に応じて異なることから、別個の契約です。さらに、改造車輛であるとしても改造の程度には差があるし、当該駐車場ではなくその周辺に何らかの車輛を駐車させたのであれば、民法541条ただし書にいう軽微な債務不履行であって解除権の発生を障害する場合があります。そうすると、本号では、解除権の発生を障害する場合についてまで賃貸人の解除権を発生させていることとなります。

さらに、駐車場の賃貸借契約の債務不履行が、原則として賃貸住宅の賃貸借契約の債務不履行や信頼関係の破壊に当たるとも評価できないし、賃貸住宅の賃貸借契約の無催告解除を可とすべきような背信行為とも評価できません。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり任意規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は義務を加重しています。

(シ) 第13号について（その他、契約に違反したとき）

本号は、賃借人が賃貸借契約書のいずれかの条項に違反したときには、賃貸人は賃貸借契約の無催告解除又は更新拒絶をすることができる旨を定めています。

すなわち、本号は、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、賃貸借契約書に定める条項に一つでも違反したことをもって賃貸人が無催告解除又は更新拒絶をすることができるとするものです。

よって、本号は、(ア)で述べたとおり任意規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は義務を加重するものである。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、賃借人が信頼関係の破壊行為をせずとも賃貸人が無催告解除をなし得るというものであり、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り著しく不当です。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

- (11) 第2・1項の請求の要旨(11)につき、第1号ないし第5号に記載されている事由に該当した場合における無催告解除及び明渡しを定めるほか、賃貸人が強制的に賃借人所有の家財、動産等の搬出を行い、物件の入口の鍵を取替、施錠して、賃借人の入室を拒絶することができるものとする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

賃貸物件の明渡しや物件内の動産の搬出は、民事訴訟法及び民事執行法の定める法的手段を経て実施されるのが原則です。賃貸人が自らこれを行うことは、自力救済行為です。自力救済は法の禁止するところであって許されず、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を超えない範囲内でのみ例外的に許されるにすぎません(最高裁判所昭和40年12月7日判決・民集19巻9号2101頁)。

したがって、本条項は、民事法の一般法理に照らし、消費者である賃借人の権利を制限する消費者契約の条項であって、消費者契約法10条前段の要件に該当します。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、契約の解除に伴って、自力救済により司法手続を介することなく簡便に賃借人を追い出すことを目的としています。事業者である賃貸借人において司法手続を利用できない理由はありません。自力救済条項は、民事訴訟法及び民事執行法が定める手続法を脱法する行為であって、賃借人である消費者の正当な利益を考慮することなく、被請求人の利益を優先させた内容です。民事法の一般法理からのかい離を正当化する理由はありません。

したがって、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

なお、警察庁及び国土交通省が作成した暴力団排除条項モデル案や北海道暴力団排除条例を受けて北海道警察が作成したモデル様式においても、賃借人が反社会的勢力であった場合等に関してこれを無催告解除事由とする規定はありますが、本条項に定めるような自力救済条項の規定はありません。

- (12) 第2・1項の請求の要旨(12)につき、本契約満了、解約、賃貸人の契約解除権行使によっても賃借人が明渡しをしないときにおいて、賃貸人が賃借人及び同居人の有体動産等につき他に移動、処分しても賃借人は一切異議がないものとする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

賃貸借契約の期間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得ます。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が問題となり得ます。したがって、賃貸借契約の期間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あることから、本条項は、民法の一般法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 消費者契約法10条後段該当性

前記アのとおり、本条項は、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あり、それだけでも不当条項性が明らかです。さらに、賃借人には、賃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。賃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すが。

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（前記最高裁昭和40年12月7日判決）。

したがって、本条項12は、消費者である賃借人と事業者である被請求人との間に看過し得ない不均衡をもたらす、当事者間の衡平を害するものであることから、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す。

- (13) 第2・1項の請求の要旨(13)につき、賃借人が1か月以上の賃料不払若しくは1か月以上の音信不通の場合、又は上記(11)の即時解約の場合に、賃貸人が貸室内の一切の動産を処分できるものとし、その処分価格は古物商のつける価格として処分代金を未払賃料等に充当できるものとする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

上記(10)で述べたとおり、賃借人の1か月以上の賃料不払や賃借人の長期不在により賃借する意思がないと賃貸人が認めた場合に、賃貸人による契約の無催告解除を認める規定(第17条第2号及び第9号)は、消費者契約法10条に該当して無効です。また、賃貸人の解除権が発生している場合であっても、賃借人への催告や賃借人に対する解除の意思表示がなければ、賃貸借契約は終了しません。そして、賃貸借契約が終了していないのに、賃借人が物件内の所有動産の所有権を放棄したと擬制することはできません。

にもかかわらず、賃貸人が賃借人の有体動産等を処分することができるというのは賃借人の所有権を侵害する自力救済です。

したがって、本条項は、民法の一般法理の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限しています。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、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り、消費者の所有権を侵害する不法行為にも当たり得る行為です。賃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。

賃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すが。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（前記最高裁昭和40年12月7日判決）。

したがって、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人との間に看過し得ない不均衡をもたらす、当事者間の衡平を害するものであることから、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す。

(14) 第2・1項の請求の要旨(14)につき、内装・建具・シャワートイレ・設備機器の汚れや破損、ガス給排水設備等の故障・つまり・凍結・結露による補修、又は備付けストーブの部品交換、ストーブ内部の清掃若しくは故障修理などに要する費用は、入居期間に関係なく賃借人の負担とする旨の条項は、消費者契約法10条並びに同法8条1項1号及び3号に違反します。

ア まず、本条項は、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当たります。

(ア) 消費者契約法10条前段該当性

民法上、賃借物の使用収益に必要な修繕は賃貸人が行うのが原則であり(民法606条1項本文)、賃借人が修繕義務を負うのは、自らの責めに帰すべき事由、すなわち故意又は過失により修繕が必要となった場合に限られます(同項ただし書)。

また、賃貸借終了時、賃借人は、原則として賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負いますが、通常の使用及び収益によって生じた損耗及び経年変化は除かれ(同法621条本文)、損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものである場合も除かれています(同条ただし書)。

本条項は、通常の使用及び収益によって生じた損耗や賃借人の責めに帰することができない事由により生じた損傷についてまで、賃借人が入居期間中に生じた損傷であれば一律に賃借人に修繕費用を負担させるものです。

さらに、被請求人が使用している賃貸借契約書には、修理を要する個所について賃借人が退去時まで修理完了しない場合、賃借人は賃貸人の見積り請求額を退去時に支払う旨の規定もあり(第20条第3項)、本条項が規定する修繕費用について賃借人は賃貸人の見積もり請求額を負担しなくてはならないことになっています。

したがって、本条項は、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義務を加重しています。

(イ) 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、民法上、賃借人に原状回復義務のない通常の使用及び収益によって生じた損耗や賃借人の責めに帰することができない事由により生じた損傷についてまで一律に修繕を義務付け、全ての費用を賃借人に負担させるというものであり、著しく不当です。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

イ また、本条項が、賃貸借物件内の設備及び器具等の補修、部品交換等について、賃借人の故意・過失を問わず、また、入居期間に関係なく、要する費用を賃借人に全て負担させる条項であることから、翻って、賃貸人は、これらの補修、部品交換等及びその費用負担について責任を免れることとなります。

消費者契約法8条1項1号は、「事業者の債務不履行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」する条項を、また、同項3号は、「消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の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」する条項をそれぞれ無効と定めています。

そして、本条項は、賃貸人に賃貸借物件内の設備及び器具等の維持、管理などについて債務不履行や不法行為がある場合においても、賃借人に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する旨を定めているものと考えられます。

したがって、本条項は、消費者契約法8条1項1号及び3号に規定する消費者契約の条項に当たります。

(15) 第2・1項の請求の要旨(15)につき、賃借人の関係者が故意又は過失等により駐車場、付帯設備又は他の車両に損害を与えたときは賃借人がこれを賠償しなければならないものとする旨定めた条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

賃借人は、原則として、他人が故意又は過失によって発生させた損害を賠償する義務はありません。

民法上、債務者に債務不履行があるときには、それが、契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、債権者に対する損害賠償義務を負います(民法415条)。

債務者の責めに帰すべき事由には、債務者自身の故意又は過失だけでなく、債務者の履行補助者の故意又は過失も含まれると解されます。すなわち、例外的に、履行補助者が故意又は過失によって債権者に発生させた損害については、債務者が賠償する義務を負うこととなります。賃貸借契約における賃借人の履行補助者とは、賃借人自身と共に目的物を使用及び収益すると想定される者であり、同居者、使用人等が考えられます。これ以外の、履行補助者に当たらない単なる「関係者」の行為については、賃借人が当然に賃貸人に対する損害賠償義務を負うものではありません。

したがって、一律に「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、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います。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、民法上、賃借人に支払義務のない損害賠償を義務付けるものであり、著しく不当です。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(16) 第2・1項の請求の要旨(16)につき、賃借人の駐車すべき場所又はこれに至る経路等に、他の自動車等が無断若しくは違法駐車したために賃借人の使用が妨げられた場合において、賃貸人は賃借人に対し、何らの補償、損害賠償等の義務を負担しない旨の条項は、消費者契約法8条1項1号に違反します。

すなわち、貸貸人は、賃借物を賃借人に使用及び収益させる義務を負うところ、本条項は、かかる義務の債務不履行により消費者た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条項であり、消費者契約法8条1項1号に規定する消費者契約の条項に当たります。

(17) 第2・1項の請求の要旨(17)につき、賃借人が賃料等の支払を5日以上延滞した場合、貸貸人が賃貸借物件の鍵の取替又は施錠をなし、賃借人の入室を拒絶することができるものとする旨の条項は消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法第10条前段該当

賃料等の不払を根拠に貸貸人が鍵の取替又は施錠をし、賃借人を賃貸借物件から締め出す行為は、自力救済行為です。

上記(11)(第18条関係)で述べたとおり、自力救済は法の禁止するところであって許されず、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を超えない範囲内でのみ例外的に許されるにすぎません(前記最高裁判所昭和40年12月7日判決)。

したがって、本条項17は、民法の一般法理に照らし、消費者である賃借人の権利を制限しています。

イ 消費者契約法第10条後段該当性

上記(13)(第19条第4項関係)で述べたとおり、民法上、賃借人が単に賃料等の不払いをしたのみで、賃貸借契約が解除されていないにもかかわらず賃貸借物件を締め出される根拠はなく、本条項は、賃借人に不法行為を受容することを強制するものであり、著しく不当です。

また、貸貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(18) 第2・1項の請求の要旨(18)につき、上記(10)又は(11)の規定により契約を解除したときは敷金を全額貸貸人の所得とする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

民法上、貸貸人は、敷金を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の貸貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければなりません(民法622条の2第1項1号)。

本条項は、金銭の給付を目的とする債務の有無(同条2項参照)にかかわらず賃借人に敷金返還請求権を放棄させるものであり、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。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、第17条又は第18条の規定により契約が解除されたことのみを理由として、賃借人の敷金返還請求権を合理的な根拠もなく失わせるものであり、著しく不当です。

また、貸貸人であり事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者の間には、貸貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があり、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人との間に看過し得ない不均衡をもたらす、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ものというべきです。

(19) 第2・1項の請求の要旨(19)につき、上記(10)又は(11)の規定により契約が解除されたときは賃借人が貸貸人に対して移転料、立退料、損害賠償の他一切の請求をしないものとする旨の条項は、消費者契約法8条1号及び3号、並びに、消費者契約法10条に違反します。

ア 本条項は、前記規定に基づく契約解除による退去時に、賃借人の貸貸人に対するあらゆる請求を制限する条項です。特に、「損害賠償」とも明記されており、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損害が生じた場合であっても、その賠償責任の全部を免除する契約条項であると解されることから、消費者契約法8条1号及び3号に該当し無効です。

イ また、本契約条項19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当たります。

(ア) 消費者契約法10条前段該当性

本条項は、前記規定に基づく契約解除による退去時に、賃借人から貸貸人に対する一切の請求を制限する条項です。これにより、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。

したがって、本条項は、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ています。

(イ) 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、第17条又は第18条の規定による契約解除を要件とするものの、その無催告解除の定めや解除事由に問題があることは前述のとおりであることに加えて、貸貸人による契約解除がなされた場合であるからといって、賃借人に一切の権利を放棄させることを正当化する理由とはなりません。貸貸借契約締結時、消費者である賃借人にとってはどのような権利を放棄することになるかを予測することは困難であり、自らが被る経済的不利益の金額を予測することができないまま契約を締結しなければならないという意味においても、かかる契約条項の不当性は大きいというべきです。

貸貸人と賃借人の間には、情報の量や質の格差や、貸貸人であり事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者の間にある貸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。消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人との間に看過し得ない不均衡をもたらす、当事者間の衡平を害するものであることから、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す。

(20) 第2・1項の請求の要旨(20)につき、上記(10)又は(11)の規定により契約が解除されたにもかかわらず賃借人が貸貸借物件を明け渡さないときに、貸貸人がガス及び水道の元栓

を閉栓しても賃借人は異議を述べない、また、賃貸人が賃貸住宅内の賃借人の荷物を他所に移転して保管することができ、1か月以上経過しても賃借人が引き取りに来ない場合は賃貸人において自由に処分することができる旨定めた条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

上記(11)(第18条関係)で述べたとおり、自力救済は法の禁止するところであって許されず、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を超えない範囲内でのみ例外的に許されるにすぎません(前記最高裁判所昭和40年12月7日判決)。

したがって、本条項は、民事法の一般法理に照らし、消費者である賃借人の権利を制限しています。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、賃借人に対して賃貸人による権利侵害、不法行為を受容することを強制するものであり、著しく不当です。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項20は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(21) 第2・1項の請求の要旨(21)につき、賃貸人によって明渡しに要した費用(裁判費用、弁護士費用、運送料、荷物運搬人日当、荷物保管料、原状回復工事費等)を全て賃借人の負担とする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

仮に賃借人が賃貸人からの明渡し請求訴訟に敗訴した場合に負担すべき裁判費用は、民事訴訟費用等に関する法律に定められた金額であって、弁護士費用の負担は判決中で相当因果関係が認められた範囲に限られます。また、明渡し執行時の目的外動産の保管費用は、執行費用として裁判所書記官の費用額確定処分等を得る必要があります。加えて、上記(14)(第20条第2項関係)で述べたとおり、賃借人は、通常の使用及び収益によって生じた損耗及び経年変化や、賃借人の責めに帰することができない事由による損傷についての原状回復工事費用を負担する義務はありません(民法621条)。

そして、本条項は、消費者である賃借人が負担する義務のないそうした費用を一方的に負わせる内容であって、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います。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、第17条又は第18条の規定による契約解除を要件とするものの、その無催告解除の定めや解除事由に問題があることは前述のとおりであることに加えて、賃貸人による契約解除がなされた場合であるからといって、賃借人が負担する義務のない費用を一時的に負わせることを正当化する理由とはなりません。賃貸借契約締結時、消費者である賃借人にとってほど

のような費用を負担することになるかを予期することは困難であり、自らが被る経済的不利益の金額を予期することができないまま契約を締結しなければならないという意味においても、かかる契約条項の不当性は大きいというべきです。

貸貸人と賃借人の間には、情報の量や質の格差や、貸貸人であり事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者の間にある貸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。消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(22) 第2・1項の請求の要旨(22)につき、賃借人は、原状回復義務に伴い明渡し時に床、壁及び天井の汚れ(結露によるシミ、クロスのはがれ等を含む)については貼り替えるものとする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

賃借人は、故意又は過失(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(以下、かかる損耗を「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、通常の使用収益によって生じた損耗(以下「通常損耗」といいます。)や経年変化の原状回復義務を負わないのが原則です(民法621条本文)。

そして、本条項は、通常損耗と特別損耗とを区別することなく、賃借人に通常損耗や経年変化についても原状回復義務を負わせるものであって、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います。

イ 消費者契約法10条後段該当性

建物の貸貸借において、貸貸人は通常損耗や経年変化についての修繕費等の回収(投下資本の減価回収)は賃料に含めているのが通常であり、これを賃借人に負担させることは、賃借人に二重の負担を強いるものです。

本条項は、特段の合理性もないのに、賃借人に原則として支払義務のない通常損耗や経年変化についての原状回復義務を負わせるものである上、その費用の概算等も一切明示されていません。そのため、賃借人が予想外の重大な不利益を被るおそれがあります。

また、貸貸人であり事業者である被請求人と賃借人である個々の消費者の間には、貸貸借契約の締結に関して構造的な交渉力の格差があり、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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すから、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す。

(23) 第2・1項の請求の要旨(23)につき、別表に記載のある各箇所の汚損、破損について、入居中及び退去時に賃借人が全額負担して修繕しなければならない旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

賃借物の使用収益に必要な修繕は貸主が行うのが原則です(民法606条1項本文)。

また、上記（２２）（第１９条第２項関係）で述べたとおり、賃借人は、故意又は過失（善管注意義務違反）による毀損や特別損耗についてのみ原状回復義務を負うに過ぎず、通常損耗や経年変化についての原状回復義務は負わないのが原則です（民法６２１条本文）。

そして、本条項は、賃借人の帰責事由の有無や通常損耗と特別損耗とを区別することなく、一律に賃借人に修繕費用や通常損耗や経年変化についても原状回復義務を負わせるものであって、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います。

イ 消費者契約法１０条後段該当性

上記（２２）（第１９条第２項関係）で述べたとおり、建物の賃貸借において通常損耗や経年変化についての投下資本の減価回収は賃料に含まれているのが通常であり、これを賃借人に負担させることは、賃借人に二重の負担を強いるものです。

そして、本条項は、特段の合理性もないのに、原則として賃借人が支払義務を負わない修繕費用並びに通常損耗及び経年変化についての原状回復義務を賃借人に負わせるものである上、費用の概算等も一切明示されておらず、賃借人が不合理かつ予想外の重大な不利益を被るおそれがあります。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

（２４）第２・１項の請求の要旨（２４）につき、対象箇所にかかわらず、賃借人の故意又は過失による汚損、破損箇所があれば、全額賃借人の負担とする旨の条項は消費者契約法１０条に違反します。

ア 消費者契約法１０条前段該当性

上記（２２）（第１９条第２項関係）で述べたとおり、建物の賃貸借における通常損耗や経年変化について、賃借人は原状回復義務を負わないのが原則です（民法６２１条本文）。そのため、賃借人の故意又は過失によって賃借物に汚損、破損が生じた場合であっても、賃借人の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、経過年数が長いほど負担割合を減少させることとするのが適当です（「原状回復にかかるガイドライン」Ⅱ 3(2)参照）。

そして、本条項は、通常損耗及び経年変化による分の負担割合を一切考慮せず、賃借人に原状回復費用全額の支払義務を負担させるものであって、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います。

イ 消費者契約法１０条後段該当性

賃借人の故意又は過失によって汚損、破損が生じた場合であっても、通常損耗及び経年変化による分があり、それについては賃借人が賃料として支払っているから、賃借人が明渡し時に負担すべき費用にならないはずですが。本条項により、このような通常損耗及び経年変化による分まで賃借人が明渡しに際して負担しなければならないとすると、通常損耗や経年変化についての投下資本の減価回収は賃料に含まれているのが通常であることから、賃借人に二重の負担を強いるものであり、賃貸人と賃借人間の費用負担の配分について合理性を欠くことになりま

す。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(25) 第2・1項の請求の要旨(25)につき、畳は退去時に必ず表替をし、その費用は全額賃借人の負担とする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

上記(22)(第19条第4項関係)で述べたとおり、建物の賃貸借における通常損耗や経年変化について、賃借人は原状回復義務を負わないのが原則です(民法621条本文)。また、上記(24)(確認承諾書注1関係)で述べたとおり、賃借人の故意又は過失によって賃貸借物件に汚損、破損が生じた場合であっても、賃借人の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、経過年数が長いほど負担割合を減少させることとするのが適当です。汚損、破損が生じていない場合の畳の表替えは事実上のグレードアップであり、その費用は賃貸人が負担すべきです(「原状回復にかかるガイドライン」別表1「床(畳、フローリング、カーペットなど)」参照)。

そして、本条項は、賃借人の故意又は過失による汚損、破損の有無や経過年数にかかわらず、一律に退去時に畳の表替えを行うこととした上で、その費用の全額を賃借人に負担させるものであって、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います。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、汚損、破損の有無や賃借人の故意又は過失の有無等にかかわらず退去時に畳の表替を行うこととし、賃借人に原則として支払義務のない通常損耗及び経年変化による分についてのグレードアップ費用を負担させるものであり、賃貸人に不当な利得を生じさせる一方、通常は賃料に含まれている費用について賃借人に二重の負担を課すものです。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(26) 第2・1項の請求の要旨(26)につき、重量物の設置による畳・床材等のへこみ及び電気焼け(冷蔵庫のうしろ等)は、通常損耗や経年変化に当たらず、賃借人の負担である旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

上記(22)(第19条第2項関係)で述べたとおり、建物の賃貸借における通常損耗や経年変化について、賃借人は原状回復義務を負わないのが原則です(民法621条本文)。

そして、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であり、これらの設置による畳・床材等のへこみについては、通常損耗にあたります。また、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ではないため、冷蔵庫の設置による壁面の電気焼けは、通常損耗にあたります（「原状回復にかかるガイドライン」別表1「床（畳、フローリング、カーペットなど）」及び「壁、天井（クロスなど）」参照）。

このように、本条項は、通常損耗についての原状回復義務を賃借人に負担させるものであって、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います。

イ 消費者契約法10条後段該当性

本条項は、原則として賃借人が原状回復義務を負わない通常損耗に係る修繕費用を負担させるものである上、通常損耗や経年変化に当たらないとする理由も一切明示されておらず、適切な情報提供がなされているとは言い難く、賃借人の利益を一方的に害します。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

(27) 第2・1項の請求の要旨(27)につき、室内の傷の修理・交換などペット飼育に伴う全ての損料は賃借人の負担とする旨の条項は、消費者契約法10条に違反します。

ア 消費者契約法10条前段該当性

上記(22)(第19条第4項関係)で述べたとおり、建物の賃貸借における通常損耗や経年変化について、賃借人は原状回復義務を負わないのが原則です(民法621条本文)。また、上記(24)(確認承諾書注1関係)で述べたとおり、賃借人の故意又は過失によって賃借物に汚損、破損が生じた場合であっても、賃借人の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、経過年数が長いほど負担割合を減少させることとするのが適当です。そのため、ペット飼育による汚損、破損の場合でも、賃借人の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、経過年数が長いほど負担割合を減少させることとするのが適当です。

そして、本条項は、通常損耗及び経年変化による分の負担割合を一切考慮せず、賃借人に原状回復費用全額の支払義務を負担させるものであって、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います。

イ 消費者契約法10条後段該当性

ペット飼育に伴う汚損、破損が生じた場合であっても、上記(24)(確認承諾書注1関係)で述べたように、通常損耗及び経年変化による分があり、それについては賃借人が賃料として支払っているから、賃借人が明渡し時に負担すべき費用にならないはずですが、本条項により、このような通常損耗及び経年変化による分まで賃借人が明渡しに際して負担しなければならないとすると、通常損耗や経年変化についての投下資本の減価回収は賃料に含まれているのが通常であるから、賃借人に二重の負担を強いるものであり、賃貸人と賃借人間の費用負担の配分について合理性を欠くこととなります。

また、賃貸人であり事業者である被請求人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、消費者が本条項の不当性を指摘し、被請求人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、本条項は、消費者である借借人と事業者である被請求人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ことから、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す。

- 2 請求の要旨2につき、被請求人による消費者契約法に違反する意思表示が行われるおそれがあることから、消費者契約法12条3項の定める除去措置及び予防措置を求めます。
- 3 よって、当法人は貴社に対して消費者契約法に基づく差止を請求します。

(別紙) 確認承諾書 別表

	対象箇所	汚損・破損の状態	修繕内容
共通	壁・天井(クロス等)	破れ、ヤニ、汚れ、キズ	貼替または塗替
	クッションフロアー	破れ、ヤニ、汚れ	貼替
	フローリング	キズ、破損	貼替
	窓ガラス類	破損	交換
	照明器具	器具の破損、故障	修理または交換
	電球・電灯類	破損、寿命による切れ	交換
	網戸	穴、破れ、棧の破損、変形	貼替または修理、交換
玄関	ドアスコープ	破損	交換
	チャイム・インターホン	故障	修理または交換
	玄関ドアの鍵	破損、紛失	シリンダー交換
	郵便受	破損	修理または交換
	下駄箱	破損	修理または交換
キッチン	電気・ガスコンロ	故障	修理または交換
	給湯器類	故障	修理または交換
	換気扇	故障	修理または交換
	戸棚類	本体の破損および付属金物類の破損、紛失等	修理または交換
洗面所・バス・トイレ	鏡	破損	交換
	シャワー用ホース、ヘッド	破損	交換
	洗面台	破損、キズ	修理または交換
	クサリおよびゴム栓	破損	交換
	釜・給湯器	破損	修理または交換
	浴槽	破損、キズ、くぼみ	修理または交換
	蓋および備品類	破損、紛失	交換
	便器・ウォシュレット	破損	修理または交換
	ロータンク	破損、故障	修理または交換
	ペーパーホルダー	破損	交換
	排水詰まり	異物の詰まり	修理
居室	畳	破れ、汚れ、変色	表替
	障子・襖	破れ、汚れ、変色	貼替
	室内ドア	本体又はガラスおよび付属器具の破損、紛失	修理または交換
	カーペット類	汚れ、シミ、コゲ	貼替
	カーテンレール、ライナー	破損、変形、ライナー紛失	交換
電気設備	各種スイッチ・プレート類	故障、破損	修理または交換
	コンセントおよびプレート類	故障、破損	修理または交換
	テレビ用端子およびプレート	故障、破損	修理または交換
	電話端子およびプレート	故障、破損	修理または交換
給排水設備他	各給水または止水栓	故障、破損	修理または交換
	排水トラップ	故障、破損	修理または交換
	ストーブ・暖房器具	故障、破損	修理または交換
	エアコン・ロスナイ	破損	修理または交換
	洗濯機用防水パン	破損	修理または交換
	タオル掛け	破損	交換