

令和5年9月11日

〒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

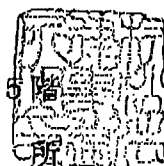
特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道

理事長 松久 三四彦様

〒060-0002

札幌市中央区北2条西9丁目インファス5階

村松法律事務所



TEL 011-281-0757

FAX 011-281-0886

株式会社ビッグ代理人

弁護士 村松 弘康

(担当) 弁護士 藤野 寛之

(担当) 弁護士 内田 健太

## ご回答

前略 当職らは、株式会社ビッグ（以下「依頼者」といいます。）から依頼を受け、貴法人から令和5年7月4日付けで送付を受けた「申入書」に対し、以下のとおり回答いたします。

### 1 第7条2項について

#### (1) 上段について

貴法人は、賃料は日割計算が原則であること等を理由に、本条項が消費者契約法10条に違反する旨主張しておられます。

しかしながら、賃料の精算方法について特約を締結すること自体を禁ずる規定はございません。

賃貸借トラブルに係る相談対応研究会作成に係る「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集（再改訂版）」においても、「家賃に関する特約は、原則有効です。」「家賃の月割り特約であれば、どんなに多くても、30日分の家賃であり、一般的な常識に照らして明らかに不当とは言い難く、ほとんどの場合において、特約は有効であると考えられます。そのため、家賃の日割り精算を行わない旨の特約がある場合には、原則、月単位での精算になると考えられます。」との見解が示されております。

本条項は、上記見解が前提としている月割条項よりも賃借人側の負担範囲が少ない半月精算を定めるものであり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものではないと思料いたします。

なお、本条項が適用される最も典型的な場面である賃借人からの解約の場面を想定すると、民法上は、特約がない限り賃貸借期間中の賃借人からの一方的な解約は認められず、特約がある場合にも3か月前の予告を要するものとされています（民法618条、617条1項2号）。これに対し、本条項及び第5条1項によれば、賃借人からは、実質的に最大でも1か月半の予告期間を設ければ賃貸借期間中任意に解約ができる定めと解されますので、民法の規定よりも賃借人に有利な定めとなっており、「法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して」「消費者の義務を加重する」条項にも該当しないことが明らかです。

## (2) 下段について

本条項は、水道料・町内会費等の賃借人が負担すべき実費については、半月精算ではなく、1か月単位で精算する旨定めた規定です。本条項の内容について問題はないものと認識しております。

もっとも、この度、貴法人より指摘を受けたことを踏まえ、下記のとおり

趣旨を明確化させていただきます（当然のことながら、水道料について、退去後の利用料を請求するといったような、不当な運用を内容とするものではありません。）。

#### 記

水道料・町内会費その他の乙が負担すべき実費の精算方法は、半月精算はせず1ヶ月単位での精算とする。

以上

## 2 第11条3項について

依頼者としても、賃貸人が修繕を不当に遅滞している場合にまで、書面での承諾を必須の条件とする意向はございません。本条項もそのような意図で作成されたものです。

ただし、前提として、甲が行うべき修繕について、甲の承諾を得て乙が行うことができるとの規律が記載されていなかったため、本条項の趣旨が不明確になっていたものと思われま

す。ご指摘を踏まえ、本契約11条を、以下のとおり明確化させていただきます。

#### 記

1. 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行うものとし、乙又は居住者の責めに帰すべき事由により必要となった修繕費用は乙が負担するものとする。尚、乙は正当な理由がある場合を除き、修繕の実施を拒否することができないものとする。

2. 乙は、本建物・賃貸借物件・本建物の敷地内に破損個所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し、修繕の必要について協議するものとする。乙の通知が遅れたことに起因し甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償する。

3. 1項及び2項の修繕は、甲が行うものとする。ただし、乙は、甲の承諾を得たときは、1項に定める費用負担において、自ら修繕を行うことができる。  
この場合において、修繕費用が税込20万円以上となるときは、甲の承諾は書

面によらなければならない。

4. 1項及び2項において修繕の必要があると認められるにもかかわらず、甲が正当な理由がなく且つ相当の期間内に修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕することができる。ただし2項の規定による通知を行わず乙が修繕したときは、その費用は乙の負担とする。

5. 乙は電球、蛍光管、グローランプ、電池等の消耗品の交換は、甲への通知および甲の承諾を要すことなく、自らの負担において行うことができる。

以上

### 3 第15条3項及び4項について

同居人や家族のみならず、賃借人が自ら賃借物件に招き入れた訪問者の行為により発生した損害について、賃借人がその責任を負うものとすることは、賃貸借中においては、賃貸物件の支配が賃借人にあることに照らし、損害の公平な分担として、合理的なルールです。本条項における乙に「関係する」訪問者とは、このような場合を意味する趣旨の記載であり、本条項には問題がないものと理解しています。

もつとも、指摘を受けたことを踏まえ、下記のとおり、本条項の適用範囲を明確化させていただきます。

#### 記

3. 乙（同居人・家族・乙に係る訪問者 （乙の意思に反して訪問した者を除く）を含む）が故意又は過失により賃貸借物件に物的損害（破損・故障・漏水・火災・その他）を与えたとき又は本建物の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は、乙は速やかにその旨を甲に連絡し、かつ甲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。

4. 乙（同居人・家族・乙に係る訪問者 （乙の意思に反して訪問した者を除く）を含む）が本建物及び本建物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、乙は本建物・賃貸借物件・敷地における必要な全ての補修費用（賃貸借物件については全内装設備の取換え費用）及び相当の賠償金（賃料の12ヵ月分相当額を目安とする）を甲に賠償するものとする。

以上

#### 4 第19条について

依頼者としても、賃貸人の帰責性に基づく債務不履行を理由として建物を利用できなくなった場合は、本条項の適用外であり、本条項は、損害賠償責任を排除する趣旨の定めではないという認識です。

ご指摘を受けたことを踏まえ、下記のとおり、本条項の趣旨を明確化させていただきます。

#### 記

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は、本契約は終了し、かつこれによって乙の被った損害について、甲は何等の責を負わず、乙は名目の如何を問わず甲に対して金銭その他の請求をしないものとする。ただし、使用不能が甲の帰責性に基づく場合はこの限りではない。

以上

#### 5 第20条2項について

貴法人は、本条項について、プライバシー保護の観点から不適切である旨申入れをされています。借借人又は連帯保証人が後見ないし保佐の宣告を受けたことをもって、直ちに賃貸人に経済的不利益が生じたり、信頼関係が破壊されたりするわけではないという点をご指摘のとおりです。

しかしながら、借借人又は連帯保証人に上記のような事情が発生した場合には、契約に係る意思表示の主体が変動し、又は意思表示について保佐人の同意を要する場合があることになることから、契約の相手方である賃貸人としては、その事由を把握することは必要不可欠です。緊急時の連絡先等、信頼関係に基

づく契約を継続する上でも、その事由を賃貸人において把握する必要性・合理性が認められます。

そうである以上、本条項は賃貸借契約の性質に照らし合理的なものであり、修正の必要はないものと思料いたします。

## 6 第22条について

### (1) 1項1号について

依頼者としても、当事者間の信頼関係が破壊されないような特別の事情が存する場合に解除権が発生しないという理解に異論はございません。本条項においては、「虚偽の事項を記載したこと又は不正な手段により入居したこと」が解除の要件となっており、「虚偽の事項を記載」又は「不正な手段」とは、その文理上、当事者間の信頼関係の前提を失わせるような態様の行為をいい、ご指摘のような「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」を含まないことは明らかと考えられます。

もつとも、ご指摘を受けたことを踏まえ、下記のとおり、本条項の適用範囲を明確化させていただきます。

#### 記

1. 甲は、乙が次の各事項の一つに該当する場合、甲の乙に対する催告を必要とせず即時に本契約を解除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たこと等、甲乙間の信頼関係を損なう不正な手段により入居したことが発覚したとき

② 第24条に違反したとき。

以上

### (2) 2項について

上記(1)のとおり、当事者間の信頼関係が破壊されないような特別の事情が存する場合に解除権が発生しないという理解に異論はございません。2項に

についても、賃貸借契約の解除の場面において信頼関係破壊の法理の適用があるのは解釈上当然であり、これを明記しないことに問題はないものと理解しております。もっとも、ご指摘を受けたことを踏まえ、下記のとおり明確化させていただきます。

#### 記

2. 甲は、乙が次の各事項の一つに該当する場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されない時は、本契約を解除することができるものとする。ただし、甲乙間の信頼関係が破壊されていないと認められる特段の事情がある場合はこの限りではない。

① 賃料等、乙が負担すべき費用の支払いを遅滞したとき。

以上

#### (3) 3項について

「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」という文言は、信頼関係の破壊と同趣旨のものと理解しております。

#### 7 第23条について

##### (1) ガイドラインの位置付けについて

前提として、貴法人が指摘するガイドラインは、本文中において「民間賃貸住宅の賃貸借契約については、契約自由の原則により、民法、借地借家法等の法令の強行法規に抵触しない限り有効であって、その内容について行政が規制することは適当ではない。」「本ガイドラインについては・・・その使用を強制するものではなく、原状回復の内容、方法等については、最終的には契約内容、物件の使用の状況等によって、個別に判断、決定されるべきものであると考えられる。」旨の記載が存することからも明らかなとおり、依頼者において同様の見解を採用することが強制される性質のものではないものと理解しております。

## (2) 1項について

本条項は、①賃借人の故意過失により生じた特別損耗の修理費用を賃借人が負担すること、②通常使用や経年劣化に基づく損耗の修理費用は賃貸人が負担すること③別の合意がある場合には、同合意が優先的に適用されることという、いずれも極めて一般的かつ合理的な修理費用負担のルールを定めたにすぎず、不当な点は一切存在しません。

特別損耗が生じたときの修理費用について、当事者間でどのような費用分担を行うのが適切かどうかは、「原状回復の内容、方法等については、最終的には契約内容、物件の使用の状況等によって、個別に判断、決定されるべきもの」(前掲ガイドライン)であり、負担割合について事前に定めることを強制されるものではないと理解しております。

現実の運用として、依頼者は、経年変化等も考慮して当該事案において合理的と考えられる修繕費用を請求しております。

そのため、本条項については、改定の必要が存在しないものと思料いたします。

## (3) 修繕一覧表にある修理内容について

ご指摘を踏まえ、「修理」が可能かつ合理的と考えられる下記の項目について、修繕内容に「修理」を明記させていただきます。

### 記

- ・クッションフロアー
- ・フローリング
- ・電球、電灯類
- ・カーペット類

以上

## (4) 修繕一覧表の注記第1項について

依頼者としても、換気扇の油污れのうち、日常の清掃を怠った結果残存し



た油汚れについて、特別損耗に該当するという認識です。

依頼者の認識を明確化するため、本項目を下記のとおり改訂させていただきます。

記

換気扇の油汚れ (乙による日常清掃懈怠の結果残存したもの)

以上

(5) 修繕一覧表の注記第4項について

クロス・床材等の張り替えについて、ガイドライン上、賃借人の負担単位については、クロスについては面単位、畳については1枚単位、カーペット・クッションフロアについては1部屋単位（棄損等が複数箇所にあたる場合は居室単位）、フローリングについては1㎡単位（棄損等が複数箇所にあたる場合は居室単位）と定められています。

この点、依頼者としては、床材についての「面単位」とは、畳については1枚単位、カーペット・クッションフロア及びフローリングについては1部屋単位の意味で用いておりました。もともと、実際の運用としては、フローリングについて、部分補修が可能かつ合理的と判断される場合には、部分補修を行っております。

フローリングについては、一部だけ張り替えると違和感が生じる場合もあるため、1㎡単位での施工が困難であり、棄損等が1箇所であったとしても1部屋単位での張替が必要かつ相当な場合も存在し（ガイドライン上も、「原則」1㎡単位とされています。）、1部屋を原則的な最低負担単位とすることが、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するとはいえません。

以上を踏まえ、本項について、実態に即し、下記のとおり改訂させていただきます（なお、部分補修が可能かつ合理的な場合を一般的に示すことは困難である上、そのような場合を明記する義務は存在しないという認識でおり

ます。)

#### 記

クロスの張替は部分補修が困難ですので、最低でも面単位となります。同様に、クッションフロアー及びフローリングについては最低1部屋単位、畳については最低1枚単位となります。ただし、クッションフロアー及びフローリングについては、部分補修が可能かつ合理的な場合には、1㎡を負担単位とします。

以上

### 8 第26条3項について

本条項について、他の条項との重複回避、趣旨明確化の観点から、下記のとおり訂正させていただきます。

#### 記

乙は、乙又は居住者の責めに帰すべき事由により必要となった修繕が、退去時まで完了しない場合には、甲の見積請求額を退去時に支払うものとする。

以上

### 9 第27条4項について

貴法人は、連帯保証人に後見・補佐が開始しても直ちに連帯保証人の支払能力に変化が生じるわけではないこと及び民法450条2項が認める保証人変更請求権発生事由は保証人が無資力の場合に限られること等を根拠に、本条項が消費者契約法10条に違反する旨主張されておられます。

しかしながら、民法450条2項は、保証人に期待される役割が金銭債務の支払担保に限られるのが通常であるという理解を前提に、保証人が無資力になった場合には、特約の有無にかかわらず債権者に保証人変更権を認めるのが適切であるという観点から設けられた任意規定です。同項は、個々の契約の実情に即して保証人変更請求権を拡張する特約を締結することを禁ずるものではないと理解しております。

そして、貸借契約は当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約であり、貸借契約の保証人には単なる金銭債務の支払担保に限られず、借入者の契約違反があった場合の損害賠償債務を負担すべきことを背景に、明渡債務や原状回復義務の履行や、当事者関係の信頼関係維持等に向けた各種の協力を行うことが期待されています。本契約においても、保証の対象となる義務は、「本契約及び本契約に附帯する覚書に基づく乙の甲及び契約業務代理人に対する乙の債務」と定められており、この義務を背景として保証人に期待される役割は、修繕や原状回復に関する義務の履行や、借入者が第13条に定める禁止行為に及んでいる場合の是正への協力など、多岐にわたっています。

本条項は、そのような貸借契約の特性を踏まえ、民法450条2項に定める場合以外にも、諸般の事情を踏まえ「保証の責を果たし得ないと認めた場合」に連帯保証人の変更請求権を認めるというものであり、貸借契約の実情に即した必要かつ合理的な条項です。本条項が消費者契約法10条に違反することはありません。

そのため、本条項の改訂を求める貴法人の申入れを受け入れることはできません。

#### 10 第28条について

駐車場契約を締結する場合には、ご指摘の覚書の他に、駐車場契約の内容を記載した覚書を締結しております。そのため、駐車場契約の内容については利用者において明確に認識できる運用になっております。

草々