

# 申 入 書

令和5年11月30日

札幌市中央区南10条西6丁目6番21号  
一般社団法人 生活保護住居支援センター  
代表理事 井 口 優 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

当法人は、消費者問題に関する調査、研究、消費者への情報提供等を通じた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、ホームページ<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、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、差止請求関係業務を行う「適格消費者団体」としての活動を行っています。令和3年10月20日には、消費者裁判手続特例法に基づき、内閣総理大臣の認定を受け、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。

現在、当法人では、消費者被害について情報提供やアンケート等による多方面からの情報収集を行っており、入手した契約書等に消費者契約法等の規定する不当な条項が含まれていないかどうかを検討しています。

この度、消費者が貴社との間で賃貸借契約を締結した事案に関する情報が寄せられ、当法人として不動産賃貸借契約書(以下、「本契約書」といいます。)を検討した結果、消費者契約法上の問題があると考えますので、貴社に対し、以下のとおり申し入れます。

## 第1 申入れの趣旨

申入れの理由に記載の本契約書の各条項の中には、消費者契約法に反する不当な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 あらかじめ合意解約することの合意（第4条第5項）

本契約条項は、賃借人が契約解約届を賃貸人に提出しないで賃貸借物件を退室した場合、賃貸人が賃借人の退去の事実を知った日、もしくは周囲の状況から賃借人に賃借の意思がないと賃貸人が認めた日の翌日から起算して14日目をもって本契約を合意解約することをあらかじめ賃借人と合意する旨を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

#### (1) 消費者契約法第10条前段該当性

本契約条項は、実際には賃借人が退去していないにもかかわらず、賃貸人の判断のみによって、ある事実により賃借人が退去したと認められ、または賃借人に賃借の意思がないと認められた場合には、賃貸人が退去の事実を知ったとする日または賃借人に賃借の意思がないと認めた日の翌日から起算して14日目をもって賃貸借契約が解約されるおそれがあり、賃貸人に無催告解除権を認める条項といえます。

しかし、無催告解除ができるのは、「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」に限られるところ（最判昭和27年4月25日、民集6巻4号451頁）、本契約条項にあげられた事情のみをもって、賃貸人との信頼関係が失われ、賃貸借契約の継続が著しく困難ならしめる不信行為があったと評価することはできません。したがって、本契約条項は、無催告解除が認められないような場合でも賃貸人に無催告解除権を認めるものであり、任意規定（不文の任意法規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権利を制限するものです。

#### (2) 消費者契約法第10条後段該当性

賃貸借契約は、賃借人の生活の本拠を確保するものであり、賃借人にとって極めて重要な契約であるにも拘わらず、本契約条項は、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がない場合であっても、賃貸人に無催告解除権を認めるものであり、消費者である賃借人の権利を著しく制約するものです。

また、賃貸人であり事業者である賃貸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、消費者が本契約条項の不当性を指摘し、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、本契約条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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です。

## 2 契約が終了した日の属する月の賃料・共益費の精算（第5条第2項）

本契約条項は、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（以下、これらをまとめて「賃料等」という。）について、その月の賃貸日数によって半月分あるいは、1ヶ月分を支払うものとする旨を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

### (1) 消費者契約法第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」という。）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ヶ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（民法第89条第2項）。

そして、本契約条項は、賃貸借契約が終了した日の属する月における賃料等をその月の賃貸日数が15日までの時は半月分を、16日以上のは1ヶ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。

### (2) 消費者契約法第10条後段該当性

本契約条項は、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、事業者である賃貸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、消費者が本契約条項の不当性を指摘し、賃貸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、本契約条項は、消費者である賃借人と事業者である賃借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です。

### 3 諸料金等の不払いによる供給の即時停止（第6条第3項）

本契約条項は、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は承諾する旨を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約に当たするため、使用中止・修正することを求めます。

#### (1) 消費者契約法第10条前段該当性

本契約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、民法第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、同法第542条第1項第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すから、本契約条項は、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ています。

#### (2) 消費者契約法第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、本契約条項は、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、本契約条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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です。

#### 4 冬期退室の場合の敷金不返還（第8条第6項）

本契約条項は、賃借人が冬期の11月1日から1月末日までの間（以下、単に「冬期」という。）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を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第9条第1項第1号及び第10条に規定する消費者契約に当たするため、使用中止・修正することを求めます。

##### (1) 消費者契約法第9条第1項第1号について

本契約条項は、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ます。

消費者契約法第9条第1項第1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、本賃貸借契約では、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（第4条第1項）。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、本契約条項は、同種の消費者契約の解除に伴い賃貸人に生ずべき平均的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、消費者契約法第9条第1項第1号に規定する消費者契約の条項に当たります。

##### (2) 消費者契約法第10条について

また、本契約条項は、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、消費者契約法第10条に規定する消費者契約の条項に当たります。

#### ア 消費者契約法第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（民法第622条の2）、本契約条項は、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 消費者契約法第10条後段該当性

本契約条項は、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、事業者である賃貸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、消費者が本契約条項の不当性を指摘し、賃貸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、本契約条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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です。

### 5 敷金返還時の公共料金領収書の提示義務（第8条第8項）

本契約条項は、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を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

#### (1) 消費者契約法第10条前段該当性

民法第622条の2第1項第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、同条第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、本契約条項は、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。

## (2) 消費者契約法第10条後段該当性

本契約条項によれば、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、事業者である賃貸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、消費者が本契約条項の不当性を指摘し、賃貸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、本契約条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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です。

## 6 遅延損害金の予定（第9条）

本契約条項は、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は、賃借人は支払期日の翌日から支払いの日まで1日0.1パーセントの割合により算定した遅延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を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第9条第1項第2号に規定する消費者契約に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

本契約条項は、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パーセント、年に換算すると36.5パーセントの割合を乗じて計算した額と定めています。

消費者契約法第9条第1項第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パーセントの割合

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 訪問者の行為により生じた損害の通知・賠償義務（第12条第2項）

本契約条項は、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を定めています。以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約に当たするため、使用中止・修正することを求めます。

##### (1) 消費者契約法第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、本契約条項は、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。

##### (2) 消費者契約法第10条後段該当性

本契約条項は、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、事業者である賃貸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、消費者が本契約条項の不当性を指摘し、賃貸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、本契約条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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です。

#### 8 訪問者の行為により生じた殺人等により生じた損害の賠償義務（第12条第3項）



本契約条項は、賃借人及び賃借人の相続人は、賃借人の訪問者等が、賃貸借物件及び同物件に近接する場所において殺人・自殺・死体遺棄等で賃貸人に損害を与えた場合、室内の全ての補修費用及び賃料の12ヶ月分相当額を賃貸人に賠償する旨を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約に当たる上、契約当事者ではない賃借人の相続人に対し賠償義務を課しているため、使用中止・修正することを求めます。

(1) 消費者契約法第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、本契約条項は、賃借人の訪問者等が殺人等の行為により賃貸人に損害を与えた場合に、室内の全ての補修費用及び賃料の12ヶ月分相当額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。

(2) 消費者契約法第10条後段該当性

本契約条項は、賃借人との関係性にかかわらず、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、事業者である賃貸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、消費者が本契約条項の不当性を指摘し、賃貸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、本契約条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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です。

9 10日以上部屋をあける場合の通知義務（第15条第4号）

本契約条項は、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を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約に当たるため、使用中止・修

正することを求めます。

(1) 消費者契約法第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、本契約条項は、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。

(2) 消費者契約法第10条後段該当性

本契約条項によれば、賃借人又は同居者が10日以上の期間、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と、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けれ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、事業者である賃貸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、消費者が本契約条項の不当性を指摘し、賃貸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、本契約条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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です。

10 契約の無催告解除（第17条）

本契約条項は、賃借人に第1号ないし第13号の事由が一つでも生じた場合には、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を定めていますが、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るため、使用中止・修正することを求めます。

(1) 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、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っ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認めるものであり、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、本件契約条項は、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っ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、契約解除等を認めるものであり、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（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）や、賃貸借物件である建物のある敷地内において自動車等（2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必ずしも評価しえないものが含まれています。

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4号）はもとより、その余の事項（第15条の第1号ないし第

3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貸貸人が認めたとき）

本号は、賃借人が長期不在により賃借する意思がないと「貸貸人が認めたとき」には、貸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貸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認める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を決定する権限を貸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、しかし、解除事由等の該当性についての決定権限を貸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、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貸貸人が認めたとき）

本号は、賃借人が共同生活の秩序を乱すと「貸貸人が認めたとき」には、貸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貸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認める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を決定する権限を貸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、しかし、解除事由等の該当性についての決定権限を貸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る。

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ありませんが、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ましたが、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が発生しない場合があります。しかし、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ませんし、賃貸住宅の賃貸借契約の無催告解除を認める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・周辺に改造車両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両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「改造車両等」の定義についての記載はなく、どのような車両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」とは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すので、解除事由等の解

積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、消費者契約法第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、改造車両であるとしても改造の程度には差がありますし、当該駐車場ではなくその周辺に何らかの車両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が発生しない場合があります。しかし、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ませんし、賃貸住宅の賃貸借契約の無催告解除を認める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の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す。

#### (2) 消費者契約法第10条後段該当性

本契約条項は、賃借人が信頼関係の破壊行為をしなくて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、賃貸人である事業者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、消費者が本件契約条項の不当性を指摘し、賃貸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、本件契約条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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

するものですので、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。

## 1.1 賃貸人による強制的な家財等の搬出、鍵の取替・施錠（第18条）

### (1) 柱書について

本契約条項は、本条各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、賃貸人が強制的に借入人所有の家財、動産等の搬出を行い、物件の入口の鍵を取替、施錠して、借入人の入室を拒絶することができるものとする旨を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

#### ア 消費者契約法第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、本件契約条項は、民事法の一般法理に照らし、消費者である借入人の権利を制限する消費者契約の条項であって、消費者契約法第10条前段の要件に該当します。

#### イ 消費者契約法第10条後段該当性

本件契約条項は、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借入人を追い出すことを目的としていますが、事業者である賃貸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に反する行為であって、借入人である消費者の正当な利益を考慮することなく、賃貸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、本件契約条項は、消費者である借入人と事業者である賃貸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ので、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、本件契約条項に定めるような自力救済条項の規定はありません。

(2) 第5号について

本号では、「粗野または乱暴な言動を持って、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」が即時解約事由として定められています。

しかし、前述のとおり、最高裁判所の判例では、賃貸人からの契約解除は、信頼を破壊し、賃貸借契約の継続を著しく困難にした場合に限りとされています。本号についていえば、言動が「粗野または乱暴」かどうかの判断基準は曖昧であり、また「迷惑・不安感・不快感」という基準は主観的なものであって、恣意的に用いられる恐れのあるものです。したがって、信頼関係が破壊されたとは言えない場合にも本号が適用され、即時解約がなされる恐れがあります。

また、事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たっては、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容に猜疑が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に配慮すべき努力義務を負っております（消費者契約法第3条第1項第1号）。

よって、本号につき、消費者にとって明確かつ具体的な記載にすることを求めます。

1 2 原状回復（第19条第2項）

(1) 本契約条項は、賃借人の「故意過失その他」で内装や備品・設備の貼替、修理が必要な場合、その一切の費用を賃借人が負担することを承諾することと、賃貸人及び管理会社が定める「修繕一覧表」がある場合はそれに従うことが定められています。

(2) 事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たっては、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容に猜疑が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に配慮すべき努力義務を負っております（消費者契約法第3条第1項第1号）。

しかし、前記の「その他」が何を指すのか不明ですし、「修繕一覧表」についてはそれが定められているかも不明ですので、消費者にとって明確かつ具体的な記載にすることを求めます。

1 3 原状回復及び賃貸人による有体動産等の移動・処分（第19条第3項）

本契約条項は、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を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

(1) 消費者契約法第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、借地借家法第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も、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。

それにもかかわらず、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、本条項は、民法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。

(2) 消費者契約法第10条後段該当性

前記のとおり、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であることが明らかです。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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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ので、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。

1.4 賃貸人による貸室内の動産の処分（第19条第4項）

本契約条項は、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、又は第18条の即時解約の場合には、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、売却代金で未払賃料等を精算するものとする旨を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者

契約の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

(1) 消費者契約法第10条前段該当性

第10項(第17条)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、消費者契約法第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。

それにもかかわらず、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、民事法の一般原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。

(2) 消費者契約法第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賃貸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。

1.5 建物の保守にかかる費用の賃借人負担(第20条第2項)

本契約条項は、本建物・賃貸借物件に対して保管の責に任ずるものとし、その維持、管理も賃借人が行い、修理や補修に要する費用は、賃借人の負担とする旨を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条等に規定する消費者契約の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

(1) 消費者契約法第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(民法第606条第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（同項本文）。

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（同法第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、一律に賃借人に修繕費用を負担させるものです。

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。

## (2) 消費者契約法第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、賃貸人である事業者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、賃貸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賃貸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) また、本条項は、賃借人の故意・過失を問わず、賃貸借物件の修理や補修に要する費用を賃借人に全て負担させる条項ですので、換言すると、賃貸人は、これらの費用負担について責任を免れることとなります。

消費者契約法第8条第1項第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、消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号に規定する消費者契約の条項に当たります。

#### 1.6 駐車する自動車の変更についての事前の承諾（第22条第2項）

- (1) 本契約条項では、賃借人が保有車の変更をしようとする場合、事前に賃貸人の承諾を得なければならないと規定しています。
- (2) しかし、無断又は違法駐車を防止する目的であれば、車を変更する際に通知をすれば足り、事前に承諾を求めるのは賃借人に不要な義務を課すことになりかねません。

また、駐車場（駐車区画）の大きさや場所によって駐車できる車両の大きさや重さに制限があるなどの特段の事情がない限り、事前に承諾を求める必要がないと考えますので、貴社が想定する承諾を要する場面を例示するなど、限定した表記をご検討ください。

#### 1.7 駐車場使用における賃借人の責任（第22条第6項）

本契約条項は、賃借人又は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、賃借人はこれを賠償しなければならないものとする旨を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

##### (1) 消費者契約法第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（民法第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、同居者や使用人等が考えられます。これ以外の単なる「関係者」は、賃借人の履行補助者に当たりませんので、その行為については、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。

#### (2) 消費者契約法第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、賃貸人である事業者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、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、本条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸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。

### 1.8 駐車場使用における賃貸人の責任の免除（第22条第7項）

(1) 本条項は、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も、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を定めています。

(2) 賃貸人は、賃借物である駐車場を賃借人に使用及び収益させる義務を負いますが、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、消費者契約法第8条第1項第1号に規定する消費者契約の条項に規定する消費者契約の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

### 1.9 賃料未払の場合の立入禁止（第23条）

本条項は、賃借人が賃料等の支払を5日以上延滞した場合、賃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、賃借人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旨を定めています。以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

#### (1) 消費者契約法第10条前段該当

賃料等の不払を根拠に賃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。

第10項で述べたとおり、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。

## (2) 消費者契約法第10条後段該当性

第10項で述べたとおり、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、賃貸人である事業者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、賃貸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賃貸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 1戸建、借家契約について（第24条）

本条項は、本建物、物置及び車庫の屋根の雪下ろしや除排雪を賃借人が怠り、事故が発生した場合でも、賃貸人は一切責任を負わないものとするのでありますが、以下のとおり、消費者契約法第10条に規定する消費者契約の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

### (1) 消費者契約法第10条前段該当性

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（民法第415条）。

したがって、賃借人の責に帰することができない事由による場合も一律に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。

### (2) 消費者契約法第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場合についても損害賠償を義務付けるものであり、著しく不当です。

また、貸貸人である事業者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、貸貸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貸貸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。

### 第3 ご回答について

つきましては、本申入れに対する貴社のお考え・ご対応等を、令和6年1月10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