

# 申 入 書

令和6年12月13日

札幌市東区北二十七条東二丁目2番15号  
合同会社365  
代表社員 渡辺 博行 殿

〒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

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

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

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、貴社の定期賃貸住宅標準契約書（以下、「本契約書」といいます。）および、契約書の一部を構成する特約事項承諾書を検討した結果、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及び特約事項承諾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.

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して少なくとも1月前に解約の申入れを行い、解約申入れ日から契約期間終期までの賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、本契約を解約することができる。

本契約書の条項は、期間中の契約解除の条件として、申し出の時期と違約金を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第9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9条1項1号

本契約書条項は、契約期間中に賃借人から解約をする条件を定めていますが、解約後も含む契約全期間の賃料の支払いを求めるもので、その実質は契約解除に伴う損害賠償額を定めるものであり、損害額を契約金額全額とする条項と解されます。

しかし、消費者契約法9条1項1号では、「**解除の事由、時期等の区別に**応じ、**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**」と定められています。本契約書条項のように解約時期にかかわらず、一律に全期間の賃料相当額となると、例えば契約締結後その1ヶ月後に解約した場合でも賃料23ヶ月分を支払わなければならないことになり、その平均的損害を超える場合が想定されます。くわえて、後記特約事項承諾書7.による短期違約金が別途発生することになっており、消費者は既に本条項で契約上の責任を負担させられているにも関わらず、さらに本特約事項によって消費者が負担する違約金負担が加重されることになり、平均的損害を明らかに超えると思料します。

2.

特約事項承諾書

7. 入居後6か月以内の解除の場合、短期違約金として賃料3か月分

入居後12か月以内の解約の場合、短期違約金として賃料2か月分  
入居後24か月以内の解約の場合、短期違約金として賃料1か月分  
を支払うものとする。

本特約事項承諾書条項は、短期解約違約金を定めていますが、以下のとおり、消費者契約法第9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9条1項1号

本条項は、入居後6か月以内、12か月以内、24か月以内の解約の場合の短期違約金を支払う義務を定めたものです。

しかし、消費者契約法9条1項1号では、「**解除の事由、時期等の区分に応じ、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**」と定められています。例えば、6ヶ月後に解約した場合、3ヶ月分の損害が発生していると言えるのかが問われます。

くわえて、本契約書第11条による実質的な違約金を支払うことを前提にしており、そのためいっそう違約金額が大きくなることになり、平均的損害を明らかに超えると思料します。

3.

(明渡し時の原状回復)

第14条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第5の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

本契約書条項1項は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件の原状回復を義務付けておりますが、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

本契約書条項は契約終了時の原状回復義務を定めていますが、賃借人に対して請求を行わない範囲を通常使用に伴い生じた損耗に限っており、経年変化によるものや、賃借人に責任のない場合の損傷に関するものが賃借人の原状回復義務に含まれるものとなっています。賃借人の原

状回復義務は、民法621条に「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その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ときは、この限りでない。」と定められています。したがって本契約書条項は、経年変化によるものや、通常の使用に伴い生じた損耗以外の理由によるもので、賃借人の責めに帰することができない事由においても原状回復義務を負わせる条項となっており、民法の定め に比して賃借人に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

本契約書条項は、経年によって変化したものや、賃借人の責めに帰することができない事由による汚損や故障等でも賃借人に原状回復させる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、消費者が本契約書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、本契約書条項は、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.

##### 特約事項承諾書

2. 冬期間において水道凍結させた場合の修理費用は基本的に乙の全額負担とする。

本契約書条項は、冬期間において水道凍結をさせた場合の修理費用を賃借人に全額負担させるものですが、以下のとおり、消費者契約法第10条及び第8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

本条項は、水道を凍結させた場合の修理費用を「基本的に」賃借人に全額負担させるものとなっています。冬期間の水道凍結による破損は、賃借人の不注意によるものの他、設備に問題がある場合や、著しい寒

波など、賃借人が善良な管理者としての注意を払っていたにもかかわらず、凍結してしまった場合などにも発生すると考えられます。このような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凍結であっても、本条項を適用させ賃借人に修理費用を負担させることができる定めとなっています。

民法第606条第1項には、「**賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。**」と定められており、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、賃借人が修繕義務を負うのは、「**賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったとき**」、すなわち賃借人の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。

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) 消費者契約法第8条

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。

### 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7年1月20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