

令和7年3月4日

申入書

札幌市北区北16条西4丁目2-26 北晴北16ビル 2F
株式会社サンコーポレーション
代表取締役 小 関 雄 作 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
特定適格消費者団体・特定適格消費者団体
認定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、消費者契約問題に関する調査、研究、消費者への情報提供等を通じて、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、当法人のホームページ¹をご参照下さい。）。

また、当法人は、平成22年2月25日からは平成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（不特定かつ多数の消費者の利益のために差止請求権を行使する業務並びに当該業務の遂行に必要な消費者の被害に関する情報の収集並びに消費者の被害の防止及び救済に資する差止請求権の行使の結果に関する情報の提供にかかる業務）を行なう「適格消費者団体」としての活動を行っております。さらに、当法人は、令和3年10月に消費者裁判手続特例法に基づく「特定適格消費者団体」に認定されたことで、従来の差止請求関係業務に加え、消費者の財産的被害を集団的に回復するための裁判を提起することが可能になりました。

現在、当法人では、消費者被害の相談について、情報提供やアンケート等多方面からの情報収集を行っており、入手した契約書に消費者契約法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おります。

<https://e-hocnet.info/>

貴社から令和5年10月10日付で送付いただいた「建物賃貸借・住居契約書」（以下、「本契約書」といいます。）を検討しました結果、消費者契約法上の問題が散見されることが判明しましたので、以下のとおり、申入れをさせていただきます。

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、当該条項の改善、使用中止又は修正を申し入れます。

第2 申入れの理由

1 本契約書第8条第2項、同第14条及び別表第2第8項について

- (1) 本契約書第8条第2項及び別表2第8項の記載によると、賃借人は、1か月以上継続して本物件を留守にする場合に、賃貸人に通知し承諾を得ることが義務付けられております。また、同項に違反した場合には、本契約書第14条第1項により、本物件に残置された物品について賃借人が所有権を放棄したとみなし、賃借人の関係者等の立合いのうえ処分することができることとされております。また、同14条第2項では、賃貸人が「当該居室のシンダーを交換するものとし、この費用については乙（賃借人）の負担とする」と入室拒絶を行うことができる旨が定められております。
- (2) しかしながら、物の明渡し、動産の搬出は、法的手段を経て実施されるのが原則であり、賃貸人が自らこれを行うことは、違法な自力救済行為です。よって本条のうち賃貸人が法的手続を経ることなく消費者たる賃借人に対して、その占有にかかる賃借物件や収納物の支配を一方的に奪うことをあらかじめ承諾させる部分は、消費者（賃借人）の権利を制限し、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るため、消費者契約法第10条に抵触し無効であると考えます。

2 本契約書第8条第2項、別表第2第9項について

- (1) 本契約書第8条第2項及び別表2第9項の記載によると、賃借人は、連帯保証人の住所・氏名・勤務先の変更及び自己破産・民事再生手続き、死亡・解散等の事由があった場合、賃貸人に通知し承諾を得ることが義務付けられております。
- (2) しかしながら、上記の事由が生じた場合に賃貸人に通知することはさておき、承諾を求めることは合理的とはいえません。別表2第9項後段を

削除するか、表現を修正していただくようお願いいたします。

3 本契約書第16条第5項について

本契約書第16条第5項の内容は、同条第4項の内容と重複しておりますので、第5項は削除したほうがよろしいかと存じます。

第3 ご回答のお願い

つきましては、本申入れに対する貴社のお考えやご対応等を令和7年4月11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