

申 入 書

令和7年4月15日

札幌市豊平区中の島1条1丁目7-20

株式会社めぐみ企画

代表取締役 角谷めぐみ 殿

内閣総理大臣認定 特定適格消費者団体・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

〒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

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、貴社の建物使用貸借契約書及び定期建物賃貸借契約書を検討した結果、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建物使用貸借契約書及び定期建物賃貸借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 建物使用貸借契約書

(1) 第2条

ア 使用貸借について一定の期間を定めた上、その期間内に、貸主は、建物使用貸借契約を一方的に解除でき、かつ、室内にある借主の私物を予告なしに処分できると定めています。

イ しかし、当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了し（民法第597条1項）、貸主はその期間内は契約を解除することができません。また、借主の私物を予告なしに処分できるとする定めは、法的手続によることなく、借主による自力救済を認める条項であり、法の禁止するところです。

そのため、この規定は、民法の定めにして消費者である借主の権利を制限するものです。

また、建物は生活の本拠を確保するものであり、借主にとって極めて重要な契約であるにもかかわらず、借主に何ら責任がなくても、貸主に解除権を認め、かつ、借主の所有権を否定するものですので、信義則に反して消費者である賃借人の権利を著しく制約するものです。

ウ したがって、本条項は、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。

(2) 第4条

ア 借主は、使用貸借の対象となる建物の鍵を受領しないものとし、南京錠を使用するものとされています。

イ しかし、使用貸借は、借主が、貸主から受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還することを内容とする契約であり、建物を住居として使用するためには、建物の鍵が必要であることは当然です。つまり、建物の使用貸借においては、借主に建物の鍵を貸主から借りる権利があると考えられます。

そのため、この規定は、民法の定めにして消費者である借主の権利を制限するものです。

また、住居として建物を使用するに際し、建物の外からの侵入を防

ぎ、安全に生活するため、鍵は必要不可欠なものですので、信義則に反して消費者である借主の権利を一方的に害するものです。

ウ したがって、本条項は、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。

(3) 第6条

ア 借主は、布団代2万1900円を区役所に申請し、生活保護決定後にめぐみ企画に支払うこと、また、申請しなかった場合は、生活扶助費から布団代を支払うものとされています。

イ しかし、布団代2万1900円を区役所に申請すること、生活保護決定後に布団代2万1900円をめぐみ企画に支払うこと、申請しない場合でも布団代2万1900円を支払うことは、いずれも使用貸借契約において借主に当然に課される義務ではなく、民法の定めにして消費者の義務を加重する条項です。

また、借主が布団を所有していることも考えられるにもかかわらず、一律に区役所への申請を義務付けることは、不要な申請を強いる結果となりかねず、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。

ウ したがって、本条項は、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。

また、貴社のホームページには、「家具&家電付き！お布団プレゼント！」と記載されていますが、本条項は、この記載と矛盾することからも、使用中止・修正することが必要であると考えます。

2 定期建物賃貸借契約書

(1) 第4条第1項

ア 賃貸人は、賃借人が支払った賃料及び敷金を除くその他の費用は返金しないとされています。

イ しかし、天災による建物の滅失など賃借人に責任がなく賃貸借契約が終了する可能性もあり、その場合は、日割計算で賃料の返還を求めることができるにもかかわらず、賃借人が支払った賃料及び敷金を除くその他の費用を返金しないと一律に定めることは、民法の定めにして消費者である賃借人の権利を制限するものです。

また、賃貸人であることを背景として賃借人に不利な条項を定めることは、信義則に反して消費者である借主の権利を一方的に害するものです。

ウ したがって、本条項は、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。

(2) 第5条第1項

ア 賃貸人は、賃借人が理由を問わず1か月分を超えて家賃を滞納した場合には、本契約を解除するものとし、賃借人はあらかじめこれに同意するとされています。

イ しかし、債務の不履行の場合に契約を解除するためには、相当の期間を定めてその履行を催告し、履行がないことが必要です（民法第541条）。そして、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、相手方は催告を必要とせず賃貸借契約を将来に向かって解除できるとされています（最高裁昭和27年4月25日判決）。

したがって、1か月分を超えて家賃を滞納した場合に無催告解除を認める本条項は、民法の定め に比して消費者である賃借人の権利を制限するものであり、また、信義則に反して消費者である賃借人の権利を一方的に害するものです。

ウ したがって、本条項は、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。

(3) 第5条第3項及び同条第4項

ア 第5条第3項は、賃借人が家賃を滞納し、かつ、2日続けて連絡がつかない場合において、周囲の状況からみて夜逃げであると賃貸人が判断した場合、賃貸人は、賃借人が本物件に残置する一切の動産の所有権を放棄したものとみなして、それを自由に処分することができるものとし、賃借人は、異議を述べることはできず、また、賃貸人が負担した一切の処分費用を直ちに賠償する義務を負うと定めています。

また、同条第4項は、第3項の場合において、賃貸人が処分した動産に第三者が権利を有するものが含まれており、当該第三者から賃貸人が何らかの請求を受けて対応した場合は、賃借人は、損害賠償費用や弁護士費用など賃貸人に生じた一切の費用を直ちに賠償する義務を負うと定めています。

イ しかし、家賃を滞納し、かつ、2日続けて連絡がつかない場合であっても、どのような状況であれば夜逃げであると判断できるか不明ですし、そのような判断を賃貸人が行うことも不当です。また、夜逃げであると賃貸人が判断した場合、賃借人が動産の所有権を放棄したものとみなして、賃貸人が自由に処分することができるという条項は、法的手続によることなく、賃貸人による自力救済を認める条項であり、法の禁止するところです。賃貸人の自力救済に要した費用や第三者に対応した費用を賃借人が負担するという条項につきま

しても、賃貸人に自力救済を認めることになりかねず、また、賃貸人の第三者に対する損害賠償責任を賃借人が負う理由がありません。

そのため、この規定は、民法の定めにしたって消費者である賃借人の権利を制限するものです。また、建物は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かかわらず、賃借人の判断で夜逃げであるとされ、賃借人の所有権を否定され、処分などの費用も負担させられるものですので、信義則に反して消費者である賃借人の権利を著しく制約するものです。

ウ したがって、本条項は、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。

(4) 第8条第9号

ア 賃借人が無断で動物を飼育した場合（一時的に動物を預かる行為を含む）、強制退去及び損害金として賃料3か月分を払うものと定めています。

イ しかし、債務の不履行の場合に契約を解除するためには、相当の期間を定めてその履行を催告し、履行がないことが必要です（民法第541条）。そして、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、相手方は催告を必要とせず賃貸借契約を将来に向かって解除できるとされています（最高裁昭和27年4月25日判決）。

強制退去とは無催告解除を意味すると考えられますが、無断で動物を飼育した場合に無催告解除を認める本条項は、民法の定めにしたって消費者である賃借人の権利を制限するものであり、また、信義則に反して消費者である賃借人の権利を一方的に害するものです。

したがって、本条項は、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。

ウ また、仮に賃貸借契約の解除が認められる場合であっても、動物を飼育することにより、必ずしも賃料3か月分の損害が生じるとは限りません。

そのため、損害金として賃料3か月分を払うとの定めのうち、「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」は無効です。

(5) 第9条

ア 賃借人が契約を解除した場合、賃貸人が既に受領した家賃は返金しないとされています。

イ しかし、賃借人が間違えて賃貸人に多く家賃を払う可能性もあり、

その場合は賃料の返還を求めることができるにもかかわらず、賃借人が支払った賃料を返金しないと一律に定めることは、民法の定め に比して、消費者である賃借人の権利を制限するものです。

また、賃貸人であることを背景として賃借人に不利な条項を定めることは、信義則に反して消費者である借主の権利を一方的に害するものです。

ウ したがって、本条項は、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。

(6) 第13条第2項

ア 賃貸人は自らの判断で賃借人の個人情報に警察に照会することがあり、賃借人はあらかじめこれに同意するとされています。

イ 賃貸人が警察にどのような個人情報を照会するかは明示されていませんが、仮に犯罪の経歴を照会することが想定されているのであれば、要配慮個人情報（個人所法保護法第2条第3項）の取得について本人の同意を事実上強制するものであり、本条項の定めは、重要な人格権の一つであるプライバシーの権利を侵害するものです。

そのため、民法の定め に比して、消費者である賃借人の権利を制限するものであり、また、信義則に反して消費者である借主の権利を一方的に害するものです。

ウ したがって、本条項は、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。

(7) 第15条第3項

ア 賃借人は、水道・トイレ・浴室・給湯器等の凍結修繕費を負担するものとされています。

イ しかし、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。

また、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。

さらに、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。

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。

ウ 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、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号に規定する消費者契約の条項に当たります。

エ 以上のとおり、本条項は、消費者契約法第10条及び同法第8条第1項第1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。

(8) 第18条第2項

ア 賃借人が重度の精神疾患、アルコール依存症、認知症を患うなど一人で生活することが困難な状態に陥ったとき、賃貸人は何らの催告を要せず直ちに本契約を解除することができるかとされています。

イ しかし、民法上、当事者の一方が重度の精神疾患、アルコール依存症、認知症を患うなど一人で生活することが困難な状態に陥ったことは、解除事由として定められていません。

むしろ、消費者契約法第8条の3において、消費者が後見開始、保佐開始または補助開始の審判を受けたことのみを理由とする解除権を付与する消費者契約の条項は、無効であると定められています。

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

である賃借人の権利を制限し又は義務を加重しています。

さらに、本条項は、賃借人の責めに帰することができない事由により貸貸人に無催告解除を認める点及び賃借人が一人で生活することが困難な状況に陥ったことを貸貸人が判断する点において、著しく不当です。

よって、本条項は、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。

(9) 第18条第3項

ア 貸貸人は、賃借人から聞き取った個人情報（病名・前科・生活保護受給理由等の情報を含む）が虚偽であると判明したときは、本契約を解除することができるかとされています。

イ しかし、債務の不履行の場合に契約を解除するためには、相当の期間を定めてその履行を催告し、履行がないことが必要です（民法第541条）。そして、貸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、貸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、相手方は催告を必要とせず貸貸借契約を将来に向かって解除できるとされています（最高裁昭和27年4月25日判決）。

病名・前科・生活保護の受給理由等は、プライバシーが強く尊重される情報であるため、必ずしも正確に伝えることは期待できず、仮に賃借人が事実と異なることを伝えたとしても、責められるべきではありません。また、貸貸借契約において、病名・前科・生活保護の受給理由等は、必ずしも重要な事項であるとはいえません。そのため、仮に賃借人がこれらの事項について事実と異なることを伝えたとしても、貸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ったとは言えず、無催告解除は認められません。

ウ したがって、本条項は、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。

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5月17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