

申 入 書

令和 7 年 1 2 月 1 5 日

札幌市白石区東札幌 1 条 1 丁目 1 - 8

株式会社じょうてつ

代表取締役 高木 克典 殿

〒060-0004

札幌市中央区北 4 条西 1 2 丁目 1 番 5 5

ほくろうビル 3 階

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

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 N P O 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 2 2 年 2 月 2 5 日から、平成 2 1 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 1 0 月 2 0 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 第5条 督促手数料及び施錠

(1) 賃料等の支払いを遅延した場合、賃借人は1回につき一律2000円(税別)の督促手数料を支払うものと定められています。

(2) しかし、当該規定は、賃貸借契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払わない場合における損害賠償の額を予定し、または違約金を定める条項と理解されるところ、例えば、賃料等の支払いが1日遅れた場合、当該規定に基づいて2000円の督促手数料の支払い義務が発生しますが、この場合、年14.6%の割合を超える損害賠償または違約金の定めとなりますので、当該規定は消費者契約法9条1項2号に抵触します。

賃料額及び遅延日数によっては、消費者契約法9条1項2号に抵触することから、本条項の使用中止・修正することを求めます。

(3) なお、第5条の表題に「督促手数料及び施錠」とありますが、本条項には「施錠」に関する定めはないことから、表題から「施錠」という表現を削除することを求めます。

2 第7条 敷金

(1) 第4項

ア 賃借人が敷金の返還を受ける際は、賃借人が契約終了日までに使用した電気・ガス・灯油等の使用料の支払い領収書を賃貸人に示さねばならないと定めています。

イ しかし、民法上、敷金の返還時期は、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときと定められています(民法第622条の2、1項1号)。

また、賃借人が、賃貸人に対し、電気・ガス・灯油等の使用料の支払い義務を負わない場合、敷金はこれら使用料の未払いに対する担保となり得ません。

そのため、この規定は、民法の定めに比して消費者である借主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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

3 第8条（経費、修繕費の負担）

（1）賃借人の負担として②賃借人または同人の関係者による故意・過失の毀損、汚損修理費用、③日常使用にて生じる付属家具、電球等、付属設備の消耗費、修理費用、⑥水道・トイレ・浴室・給湯器の凍結、排水詰まりの修繕費を定めています。

（2）このうち、②は、賃借人に対し、通常損耗部分も含めて原状回復義務を負わせるものと解されますが、民法上、賃借人は自然損耗部分の原状回復義務を負わないことから（民法第621条）、この規定は、民法の定めに比して消費者である賃借人の義務を加重するものです。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。

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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

（3）③について、民法上、賃貸人が賃貸物の修繕義務を負っています（民法606条1項）。

当該規定では、電球の取替といった消耗品の取替以上の設備の「修理」まで賃借人が負担するようにも理解できます。

そのため、この規定は、民法の定めに比して消費者である借主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。

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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

（4）ア ⑥について、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。

イ 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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

4 第10条 家賃等の支払債務、期日

(1) 第1項

ア 入居開始可能月の賃貸借期間が1ヶ月に満たない場合も、賃借人は家賃及び駐車料以外の費用は1ヶ月分全額を負担すると定めて

います。

イ しかし、共益費、24時間管理料は使用収益の対価ですので、民法上、日割り計算するのが原則です（民法第89条2項参照）。

そのため、この規定は、民法の定めに比して消費者である借主の義務を加重するものです。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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

（2）第2項

ア 賃借人に対し、賃貸借契約終了月の賃貸借契約の期間が15日未満は賃料の半月分、それ以後は1ヶ月分の支払いを求めると定め、家賃及び駐車料以外の費用は1ヶ月分全額の支払いを求めると定めています。

イ しかし、賃料等は使用収益の対価であり、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、民法上日割計算することが原則です（民法第89条2項）。

そのため、この規定は、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い義務を負担させるものであり、民法の定めに比して消費者である賃借人の義務を加重するものです。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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

5 第12条 原状回復義務

（1）賃借人は、賃借人の責めに帰すべき事由で賃貸住宅を汚損、破損若しくは滅失したとき、または、賃貸人に無断で賃貸住宅の現状を変更した場合、原状回復義務を負うと定めています。また、タバコのヤニによる壁紙・床等の変色、こげ穴等、ペットを賃貸住宅内に持ち込んだときの張替費用は賃借人と負担とします。

（2）しかし、民法上、賃借人が原状回復義務を負うのは、損傷の内、通常損耗部分を除いた部分に限られます（民法第621条）。

この規定は、賃借人に対し、通常損耗部分も含めて原状回復義務を負わせるものと解され、民法の定めに比して消費者である賃借人の義務を加重するものです。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。

- (3) 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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

6 第17条2項 乙の明渡し義務等

- (1) 賃貸借契約が終了した際、賃借人と連絡が取れない場合、連帯保証人が賃貸物件内に残置された動産類を処分して明け渡すと定め、また、連帯保証人が承諾した場合、賃貸人が当該動産類の処分をすることができるものと定めています。

- (2) しかし、賃貸物件の明渡しや物件内の残置動産の処分は、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。連帯保証人あるいは連帯保証人の承諾を受けた賃貸人が自らこれを行うことは自力救済であり原則許されません。

この規定は、民事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する条項です。

また、この規定は、民事訴訟法及び民事執行法が定める手続法に反するものであって、賃借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。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です。

- (3) 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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

7 第18条 契約期間内の解約

(1) 第1項

賃貸人が賃貸借契約を解約する場合、6ヶ月前までに賃借人に通知すると定められています。

本条項からは判然としませんが、仮に、賃貸人が6ヶ月前までに解約通知をなすことで、無条件に賃貸借契約を解約できるという趣旨であれば、賃貸借契約の解約には正当事由を必要とする借地借家法第28条に反します。そして、同条に反する特約は同法第30条により無効とされます。

この規定は、借地借家法上無効とされる賃貸人による解約を有効にさせようとするものと解され、民法の定め に 比して消費者である賃借

人の権利を制約するものです。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。

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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

(2) 第2項

契約終了月の家賃等の精算は第10条2項の規定によると定められています。

しかし、上記第4項で述べたとおり、第10条2項の規定は消費者契約法第10条に規定する消費者契約の条項に当たり、使用中止・修正される必要がありますので、第18条2項の規定も同様に使用中止・修正することを求めます。

8 第20条3項 連帯保証人

(1) 賃借人は、連帯保証人に対し、賃借人の賃貸借契約に関する違反があり、かつ、賃借人と連絡をとることが困難な場合、連帯保証人が本件賃貸借契約を解除し、賃貸物件内の残置動産を処分すると共に賃貸物件の明渡しを行える権限をあらかじめ付与すると定めます。

(2) しかし、民事法の一般原則に照らし、賃貸借契約の解除は、契約当事者しか行えません。また、連帯保証人が賃貸物件内の残置動産の処分を行うことができないことは上記第7項で述べたとおりです。

この規定は、民事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する条項です。

また、この規定は、民事法の一般法理に反するものであり、賃借人の正当な利益よりも賃貸人の利益を優先させた内容です。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です。

(3) 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の条項に当たるため、使用中止・修正することを求めます。

9 賃貸住宅使用規定第8条の2つめ

(1) 犬、猫などの動物の飼育を発見した場合、賃貸人は契約を解除し、賃借人を強制的に退室させると定めています。

(2) この規定からは、賃貸借契約の無催告解除を行える趣旨か判然としませんが、仮に無催告解除を行えるという規定であれば、次のとおり消費者契約法第10条に抵触します。

(3) 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。

この規定では、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ことになり、前記最高裁判例の趣旨に反します。

また、動物を飼育したとしても、直ちに信頼関係を破壊したとまでは評価できない場合もあります。

(4) ア この規定は、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 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。

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です。

(5) 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の条項に当たるため、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8年1月30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、当法人のホームページ等で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