

別紙1 建物賃貸借契約書に対する申入れ

令和8年8月10日

申入れの理由

1 第2条第2項〔甲の無催告解除権〕

(1)「乙が7日以上賃料等の支払を延滞した場合、甲から何ら催告をしないで、本契約は解除となり、乙は甲に対し無条件にて本物件を明け渡すものとする。」との定めがあります。

(2)しかしながら、最高裁昭和27年4月25日判決は、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しています。

この点、本条項は、7日以上の賃料等の支払遅滞さえ存在すれば、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はいえないような場合であっても、賃借人に対し、無催告解除を容認するものであり、上記最高裁判所の判例の趣旨に反しています。

(3)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(民法第541条)、最高裁昭和35年6月28日判決も、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、民法第541条所定の催告が必要であるとしています。

(4)よって、7日以上の賃料等の支払遅滞をもって無催告解除を認める本条項は、任意規定の適用による場合よりも消費者(賃借人)の権利を制限し、または、義務を加重する条項であって、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、無効となります。それゆえ、本条項の使用中止または修正を求めます。

2 第2条第3項〔賃料改定条項〕

(1)「賃料等が諸税公課の増高、土地・建物の高騰、地代・家賃の値上がり、近隣の賃料の増額、経済事情の変動等の理由により不相当と認められるときは、改定することができる。」との定めがあります。

(2)本条第1項および第2項の主体は乙と明示されており、第4項の主体は明示されていないものの、内容から乙が主体であることが明らかなです。これに対し、本条項は、主体が明示されておらず、誰が賃料等の改訂をすることができるのか、一見してわかりにくい規定です。

(3)借地借家法32条は賃貸借契約の当事者双方に賃料増減額請求権を定めているところ、本条項が、仮に賃借人にのみ一方的に賃料を改定する権利を与え、賃借人の家賃減額請求権を制限する規定であるならば、これに抵触する内容です。

(4)よって、事業者に対し消費者契約の内容を消費者にとって明確かつ平易なものになるよう

配慮することを求める消費者契約法第3条1項1号の趣旨に基づいて、同条項の主体が明確になるように修正することを求めます。

また、仮に同条項の主体が賃貸人である場合には、同条項は、任意規定の適用による場合よりも消費者の権利を制限し、または、消費者の義務を加重する条項であって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条に違反して無効になります。それゆえ、本条項の使用中止または修正を求めます。

3 第4条第1項〔敷金条項〕

(1)「乙は、賃料等の支払、損害賠償等本契約から生ずる債務を担保するため、敷金として頭書の金員を預託する。」と定めています。

(2)札幌市無料低額宿泊所の設置及び運営の基準に関する条例第17条第2項第2号イは、無料低額宿泊所の設置者に、「敷金」等の金品の受領を禁止しております。

(3)貴社が無料低額宿泊所の設置者であるか否かにつき、回答を求めます。また、貴社が無料低額宿泊所の設置者である場合には、敷金に関する本契約書第4条の使用中止を求めます。

4 第10条第3項〔ロックアウト条項〕

(1)「乙が賃料未払い等で甲の調査が必要な場合又は賃料等の支払を5日以上延滞した場合、甲は本物件の鍵を取替え（ロックアウト）、乙の入室を拒絶することが出来る。」との定めがあります。

(2)本条項は、賃貸借契約継続中にもかかわらず、ロックアウトにより賃借人から賃借物件および収納物に対する占有を侵奪するという非常に強力な効果を定める一方で、賃貸人による調査の必要または賃料等の5日以上の支払遅滞という軽微な要件を定めており、要件と効果が釣り合っておらず、相当ではありません。

そもそもロックアウトおよび入室拒否は、調査のための手段として過剰ないし不適切であって、目的と方法が噛み合っておりません。

また、5日以上の賃料支払の遅滞に対し、ロックアウトないし入室拒絶することは、賃借物件内に存在する賃借人の収納物に対する占有を一方的に侵奪する限りにおいて、同時履行の抗弁権の行使を超えて、違法な自力救済にあたります。自力救済は、緊急やむを得ない事情がない限り禁止されています（最高裁昭和40年12月7日判決等）。

(3)よって、賃貸人が、消費者である賃借人に対し、その占有にかかる賃借物件や収納物の支配を一方的に侵奪するロックアウトおよび入室拒否は、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って、消費者契約法第10条に抵触し無効です。それゆえ、本条項の使用中止を求めます。

5 第11条柱書および同条第1号・第2号・第4号〔甲の無催告解除権〕

(1)「乙が下記各号の一に該当する時は、甲は乙に対し何等催告を要せず契約を解除し、又はこの契約の更新を解除することが出来る。

1. 入居申込書又は本契約書に不実の記載をした事が判明した場合。

2. 本契約書の各条項に違反した場合。

3. (略)

4. 警察が介入する様な事件に、乙が関わった場合。

5. (略)」との定めがあります。

(2) 前述のとおり、最高裁昭和27年4月25日判決は、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しています。

(3) 本条第1号についていえば、不実記載の内容によっては直ちに信頼関係の破壊があったとはいえないことがあります。第2号についていえば、契約条項違反の内容によっては直ちに信頼関係の破壊があったとはいえないことがあります(例えば、7条2号の進学や就職の通知義務違反など)。第4号についていえば、警察が介入するような事件への関与の内容によっては、直ちに信頼関係の破壊があったとはいえないことがあります(賃借人が事件の被害者である場合など)。

(4) しかしながら、本条柱書は、本条各号に該当する事実があれば、信頼関係の破壊がなかったとしても、一律に、賃貸人に対し、無催告解除権を与えるものであり、上記最高裁判所の判例の趣旨に反しています。

(5) よって、本条項は、任意規定の適用による場合よりも消費者(賃借人)の権利を制限し、または、義務を加重する条項であって、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、無効となります。それゆえ、本条項の使用中止または修正を求めます。

6 第13条第3項〔不在解約条項〕

(1)「乙が、本条第1項の規定に関わらず、甲が乙の不在を知り、かつ、甲が乙と連絡を取り合う手段を講じたにもかかわらず不在を知った日から7日間連絡が取れなかった場合には、本契約を解約する旨の意思表示をしたものとする。」との定めがあります。

(2) これに対し、第7条は、「2週間以上の全家不在」(同条第3号)に至った場合には、賃貸人に対し、賃貸人へ速やかに通知する義務を課しています。

(3) そうすると、賃貸人が賃借人の不在を知り、連絡手段を講じ、かつ、不在を知った日から7日間の経過があったけれども、なお賃借人の全家不在が2週間に至らない場合は、賃借人は、不在の通知義務すら負っていないにもかかわらず、本契約の解約の意思表示をしたものと扱われることになり、これらの条項を整合的に理解することができません。

それに加えて、本条項の「本契約を解約する旨の意思表示をしたものとする」という表現は擬

制か、それとも推定かが不明確であり、その意味を一義的に決定することができません。

なにより、賃貸人が賃借人の不在を知り、かつ、賃借人と連絡を取り合う手段を講じたにもかかわらず不在を知った日から7日間連絡が取れなかったという事実から、賃借人の解約の意思を引き出すことは合理的ではありません。

(4) 本条項は、消費者である賃借人の不在と一定期間連絡が取れなかったという事実をもって賃借人が解約の意思表示したものとみなすものです。本条項は、実際に賃借人に解約の意思があるか否かを問うことなく賃借人から賃借権を奪い取るものであり、解約に関する民法第618条およびそれによって準用される同法第617条を適用する場合よりも消費者である賃借人の権利を制限するものです。また、本条項は、実質的には、事業者である賃貸人に信頼関係の破壊の有無を問うことなく賃貸借契約を終了させることを認めるものであって、信義則に反し手消費者の利益を一方に害するものです。それゆえ、本条項は、消費者契約法第10条に抵触し、無効です。

(5) よって、本条項は、消費者契約法第10条に反する無効な規定ですので、その使用中止または修正を求めます。

7 第15条第2項〔財産給付請求放棄条項〕

(1) 「乙は、明渡しにおいて甲に対して立退料を含めたいかなる名目の金品等の請求を行ってはならない。」との定めがあります。

(2) 借地借家法第28条は、更新拒絶の正当事由の有無を判断する際の考慮要素として、賃貸人による財産給付の提供があったか否かを挙げており、そのような場合に賃借人が立退料その他の名目の金品等を受け取ることは賃貸人の更新拒絶の正当事由となることがあります。

(3) しかしながら、本条項には、そのような場合であっても賃借人は立退料その他の名目の金品等を受け取ることができないとの誤解を消費者に生じさせるおそれがあります。

(4) それゆえ、事業者に対し、消費者契約の内容が消費者にとって簡明であるよう配慮する努力義務を課す消費者契約法第3条第1項第1号に基づいて、本条項を消費者に誤解を生じさせない表現に修正することを求めます。

8 第15条第3項〔動産所有権放棄条項〕

(1) 「乙は、本契約が満了した場合又は第8条、第9条、第11条に該当し、本契約が終了するにいたった場合は、本契約の満了又は終了の日から7日経過した時点における本物件内のあらゆる物品につき、その所有権を放棄するとともに、これを甲が撤去等の処分をすることを認める。ただし、かかる処分費用は、乙の負担とする。」との定めがあります。

(2) 本条項は、法的手続を回避して建物の明渡しを実現する、いわゆる「自力救済」を目的とするものです。しかしながら、自力救済は、緊急やむを得ない事情がない限り禁止されております(最高裁昭和40年12月7日判決等)。

(3) よって、本条項は、消費者（賃借人）の権利を制限する条項であり、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って、民法第90条及び消費者契約法第10条に反し無効です。それゆえ、本条項の使用中止を求めます。

9 第16条〔造作買取請求権放棄条項〕

(1) 「乙は、明け渡しに際し甲の承諾のあった場合のみ、本物件に施した設備の原状回復義務を免れるものとする。ただし、所有権は甲へ無償にて譲渡するものとする。」との定めがあります。

(2) 借地借家法第33条第1項前段は「建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。」と定める任意規定です。

(3) 賃借人が賃貸人の同意を得て造作を建物に付加した場合には、賃借人は借地借家法第33条第1項前段に基づいて造作買取請求権を取得します。しかし、本条は、賃借人の造作買取請求権を一方的に制限する内容になっています。

(4) よって、本条は任意規定の適用による場合よりも消費者の権利を制限する条項であり、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って、消費者契約法第10条に反し無効です。それゆえ、本条項の使用中止を求めます。

10 第17条（明渡遅滞特約）

(1) 「乙は、本契約が解除された後、本物件内に居住することなく、本物件内の有体動産を引き取らず原状回復義務を怠っている場合、甲は適当なる第三者の立会いのもと、本物件内の乙の有体動産を移動保管の上、上記回復工事を為す事が出来る。ただし、その場合、有体動産の預かり日数は1ヶ月とし、以後は甲の判断にて自由に処分しても乙は異議なきものとする。」との定めがあります。

(2) 債務者である賃借人が原状回復義務の履行を遅滞する場合、債権者である賃貸人に与えられる法的救済は、履行の強制（民法第414条第1項本文）および遅延損害金の賠償請求（民法第415条第1項本文）です。そして、債務者である賃借人が任意に履行しない場合は、債権者である賃貸人は、原則として自力救済をすることは禁止されており、民事執行手続を通じて権利を実現すべきとされています（最高裁昭和40年12月7日判決等）。

(3) よって、本条項は、消費者（賃借人）の権利を制限する条項であり、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って、民法第90条及び消費者契約法第10条に反し無効です。それゆえ、本条項の使用中止を求めます。

以上