

# 申 入 書

令和8年8月7日

〒060-0061

札幌市中央区南1条西6丁目21番地1

キタコー株式会社

代表取締役 草野 浩平 殿

〒060-0002

札幌市中央区北二条西13丁目1番10 札幌第一会計ビル3階

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

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

## 第1 ペット飼育規則及びペット飼育誓約書に関する申入れ

当法人は、貴社の札幌市中央区南五条東3丁目11-1所在の札幌ビオス館において使用されているペット飼育規則（以下「本件規則」といいます。）及びペット飼育誓約書（以下「本件誓約書」といいます。）について、以下のとおり申入れいたします。

### 1 申入れの趣旨

当法人は、貴社に対し、消費者契約法（以下「法」といいます。）10条及び12条3項に基づき、貴社が消費者契約に関して使用されている本件規則の7条及び本件誓約書柱書第2文（「万が一これに反した場合は貴社よりいかなる処置を受けても異議はありません。」）について、これらの使用を中止するとともに、改訂するよう申し入れます。

### 2 申入れの理由

(1) 本件規則 7 条について

ア 本件規則 7 条の規定内容

本件規則 7 条は、「入居期間にかかわらず、内装材（全室の天井・壁）はすべて張り替えるものとし、その費用（消毒費用を含む）については賃借人の負担とする。また、賃貸人にてタイルカーペットを貼り込んだ場合で、タイルカーペット越しに、現状の床材に損傷または排泄物による損害（悪臭を含む）を与えた場合、その補修費用も賃借人が負担する。」と規定しています。

イ 法 10 条前段該当性

民法 621 条は、賃借人の原状回復義務につき、「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」を明文で除外しています。

すなわち、通常損耗・経年変化は賃料に織り込まれているものとして賃貸人の負担に属し、賃借人が原状回復義務を負うのは、賃借人の故意・過失等その帰責事由による損傷に限られるのが民法上の原則です。

これに対し、本件規則 7 条第 1 文は、①損傷の有無を問わず、②賃借人の帰責事由の有無を問わず、③「入居期間にかかわらず」全室の天井・壁を「すべて張り替える」費用を賃借人に負担させ、④賃借人の使用に起因しない消毒費用までも一律に賃借人に負担させるものとなっています。

これらは、上記のとおり、本来賃貸人が負担すべき通常損耗・経年変化分の費用、損傷の存在しない部分の費用、及び使用と無関係の費用までを賃借人に転嫁するものであり、民法 621 条の任意規定による場合に比して賃借人（消費者）の義務を著しく加重するものと言わざるを得ません。

本件規則 7 条第 2 文についても、賃借人の帰責による損傷に係る補修であっても、後記のとおり経過年数による減価を一切考慮せず補修費用全額を負担させる限度において、民法 621 条が定める範囲を超えて義務を加重するものとなっています。

したがって、本件規則 7 条は法 10 条前段の要件を満たしています。

ウ 法 10 条後段該当性

- (ア) 法 10 条後段該当性は、法の趣旨・目的に照らし、当該条項の性質、契約成立に至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質・量及び交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されます。

本件規則 7 条については、以下の観点から、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。

- (イ) まず、いわゆる通常損耗・補修特約が有効となるためには、最高裁判所平成 17 年 12 月 16 日判決の示すとおり、賃借人が負担すべき通常損耗の範囲が契約書（規則）の条項自体に具体的に明記されているか、少なくとも賃貸人が口頭で説明し賃借人がこれを明確に認識して合意内容としたといえることが必要となります。

本件規則 7 条は、「全室」、「すべて」、「入居期間にかかわらず」と包括的・抽象的に費用を転嫁するのみで、賃借人が自己の負担すべき範囲・程度・概算額を具体的に把握し得る内容になっておらず、明確な合意があったと評価し得る体裁を欠いています。

- (ウ) また、本件規則は、事業者が一方的にあらかじめ作成する附合的な定型条項であり、賃借人には個別の交渉の余地がありません。そのため、両者の間には情報の質・量及び交渉力に構造的な格差が存在します。

その結果、本件規則 7 条は、本来賃貸人が負担すべき経年変化・通常損耗分の費用、損傷の存在しない部分の費用、及び使用と無関係の消毒費用までを、経過年数による減価を考慮することなく一律かつ全額賃借人に転嫁し、賃貸人の費用負担を著しく軽減する一方で賃借人に過大な負担を課すものとなっており、当事者間の費用配分の合理性を欠いています。

- (エ) 以上より、本件規則 7 条は、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害しており、法 10 条後段の要件も満たしています。

エ 小括

以上より、本件規則 7 条は法 10 条により無効です。

(2) 本件誓約書柱書第 2 文について

ア 条項の内容

本件誓約書柱書第 2 文は、「万が一これに反した場合は貴社よりいかなる処置を受けても異議はありません。」と規定しています。

イ 法 10 条前段該当性

消費者は、事業者の採る措置が違法又は不当である場合には、その効力・適法性・相当性を争い、異議を述べ、必要に応じて裁判その他の手続により救済を求める法的地位を当然に有しています。

しかしながら、本件誓約書柱書第 2 文は、賃借人が違反した場合について、措置の内容を限定することなく「いかなる処置を受けても異議はありません」として、これら異議申立て・不服申立て・争う権利をあらかじめ包括的に放棄させるものであり、任意規定及び一般法理による場合に比して消費者の権利を制限するものです。

したがって、本件誓約書柱書第 2 文は、法 10 条前段の要件を満たします。

ウ 法 10 条後段該当性

(ア)「いかなる処置」という無限定・包括的な文言は、適法かつ相当な範囲の措置にとどまらず、過大な金銭請求や自力救済的な対応、信用を毀損する取扱いなど、違法又は不当な措置をも文言上包含し得ます。

そのため、上記文言は、そのような措置に対してすら賃借人が一切の異議を述べ得ないものとして、消費者から防御及び救済の手段を全面的に奪い得るものです。

また、上記文言は、措置の内容について何ら特定されていないため、賃借人は自己が受け得る不利益の範囲を事前に予測することもできません。

(イ) 本件誓約書は、事業者が一方的に用意する附合的文書であり、賃借人

に交渉の余地はありません。

このような事情の下で、「いかなる処置」という事業者の措置を全面的に正当化し、賃借人の責任追及・異議を包括的に封じる文言を含んでいる本件誓約書柱書第2文は、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他ありません。

(ウ) したがって、本件誓約書柱書第2文は、法10条後段の要件も満たします。

#### エ 小括

以上より、本件誓約書柱書第2文は、法10条により無効です。

### 第2 「光熱費定額化のお知らせ」及び賃貸借契約条項に関する申入れ

当法人は、貴社の札幌市中央区南4条西10丁目1010番3所在のサンシャイン・シティ21に関して、2025年11月頃に行われた「光熱費定額化のお知らせ」及び建物賃貸借契約書（以下「賃貸借契約」といいます。）について、消費者から情報提供を受けたことから、以下のとおり申入れいたします。

#### 1 賃貸借契約第7条但書及び「光熱費定額化のお知らせ」について

##### (1) 賃貸借契約第7条但書について

賃貸借契約第7条但書は、公共料金に変更があった場合について、賃貸人が合理的な範囲内で計算方法を見直したうえで、賃借人と協議せずに、これを変更できるものとしています。

##### (2) 法10条前段該当性

契約条項の変更は、契約当事者の変更合意によることが民法における原則です。契約当事者との協議によらず、契約内容を変更することはできません。本但書は、民法に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、法10条前段に該当します。

##### (3) 法10条後段該当性

そもそも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建物賃

貸借契約における構造的な交渉力の格差があります。本条項についても、不動文字で記載されているなど賃貸借契約における交渉力の格差があります。加えて、消費者から情報提供を受けたサンシャイン・シティー 21 では、「光熱費定額化のお知らせ」に記載があるとおりの電気料等について計量実費請求ですので、公共料金の料金が変動しても電力会社等からの請求額に基づく実費が変動するだけです。したがって、本但書は、法 10 条後段に該当します。

(4) 「光熱費定額化のお知らせ」の問題点について

ア 賃貸人である貴社は、上記のとおり、一方的に公共料金を変更することはできないと解されます。したがって、賃貸人である貴社が賃借人である個々の消費者に対して、改定前に計量実費請求とされていたものを、改定後に定額化に変更することは、賃借人である個々の消費者との間の変更合意がなければできません。特に公共料金の料金が変動しても電力会社等からの請求額に基づく実費が変動するだけです。したがって、一方的に定額化することが合理的な範囲内とも言えません。

イ さらに、貴社が改定後とされる「定額化」とは、公共料金額を定額にするものではなく、定額を超えた使用については追加料金を徴収するというものです。そのため、定額を超えない使用量を使用した消費者にとっては公共料金の一時的な値上げを意味しており、賃借人である個々の消費者との合意がない限り、合理性はありません。また、定額を超えた使用量を使用した消費者にとっては追加料金が発生することが「定額」という用語の理解を超えており誤認させるものです。

なお、賃借人である個々の消費者が貴社との間で公共料金の定額化への変更につき合意しなかったとしても、賃借人には変更合意に合意すべき義務はありませんから、賃貸借契約の解除事由にはなりません。

(5) 以上から賃貸借契約第 7 条但書は法 10 条に該当して無効です。「光熱費定額化のお知らせ」に記載された一方的な公共料金の変更も効力がありませ

ん。

## 2 賃貸借契約第19条第2項(7)について

### (1) 賃貸借契約第19条第2項(7)について

同条項では「公序良俗に反する行為または秩序を乱す行為をしたと認められたとき」に、貴社が催告を行った上で、賃貸借契約を解除できるものとしています。

### (2) 法10条前段該当性について

同条項のうち「認められたとき」とは、賃貸人である事業者に対して、賃借人である個々の消費者について解除事由に関する一方的な決定権を認める内容です。民法にはこのような決定権を認める条項はなく、民法に比して消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重しており、法10条前段に該当します。

### (3) 法10条後段該当性について

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建物賃貸借契約における構造的な交渉力の格差があります。同条項についても、不動文字で記載されているなど賃貸借契約における交渉力の格差があります。したがって、法10条後段に該当します。

### (4) 小括

したがって、同条項は、法10条に該当して無効です。

## 3 賃貸借契約第26条第3項について

### (1) 賃貸借契約第26条第3項について

同条項では、賃借人に対して、民法に定める必要費償還請求権及び有益費償還請求権を放棄させています。

### (2) 法10条前段該当性について

民法で賃借人に認められた必要費償還請求権及び有益費償還請求権を放棄させる条項は、民法に比して消費者の権利を制限する内容であって、法10条前段に該当します。

(3) 法 10 条後段該当性について

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建物賃貸借契約における構造的な交渉力の格差があります。同条項についても、不動文字で記載されているなど賃貸借契約における交渉力の格差があります。したがって、法 10 条後段に該当します。

(4) 小括

したがって、同条項は、法 10 条に該当して無効です。

4 住宅修繕共済約款について

賃貸借契約第 24 条には K & K ホールディングス株式会社の住宅修繕共済に関する記載があり、賃借人である消費者は同社に掛金を支払うことが義務とされ、契約内容として住宅修繕共済約款によることが記載されています。しかし、同社のウェブサイト等をみても住宅修繕共済約款が表示されていません。住宅修繕共済約款は、賃貸借契約に関連するものとして、開示されるよう求めます。

第 3 結語

以上の申入れに対しまして、令和 8 年 9 月 30 日までに、ご回答くださいますよう、お願い申し上げます。

なお、貴社からのご回答の有無及びその内容は、当法人の活動目的のためにホームページ等にて公表させていただきます。また、ご開示いただきました契約条項に関して、当法人からの申入れ等に係る契約条項は、消費者への情報提供のため、公表することがございます。また、上記各条項を改訂された場合には、改訂日及び改訂後の条項を当法人に書面にてご送付ください。

以 上