

令和8年9月30日

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 殿

〒060-0061

札幌市中央区南1条西11丁目

コンチネンタルビル7階

伊藤・大出法律事務所

キタコー株式会社代理人

弁護士 伊藤 考一

TEL 011-251-1771

FAX 011-261-5127



ご 回 答

前略 キタコー株式会社（以下、依頼会社といいます。）に対する貴法人の令和8年8月7日付け申入書に対し、同社を代理して以下のとおりご回答いたします。

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について

1 本件規則第7条について

- (1) 貴法人ご指摘の本件規則第7条は現在、「原状回復費用の算出については、耐用年数の概念やこれを採用するガイドラインは適用しないものとし、入居期間にかかわらず、内装材（全室の天井・壁・床）はすべて張り替えるものとする。また、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。但し、賃貸人にて床にタイルカーペット等を貼り込んだ場合で、現状の床材に損傷または排泄物による損害（悪臭を含む）を与えなかった場合は、その限りではない。」と規定しております（添付資料1）。
- (2) この趣旨は、ペットを居室内で飼育することによって、クロス等にペット飼育にともなうにおい（異臭）が染み込むこと等が多く、一方で、賃借人がそのにおい等に気づかず（におい等を認めず）、退去時にトラブルとなるケースが散見されたので、それを防止するためのものです。ペット飼育を禁止する賃貸物件が多いことは周知の事実で、ペット飼育を認めること

は賃貸人側にも多大なるリスクがあることはご理解いただけるかと存じます。

- (3) 本件規則第7条は一見、通常の賃貸借契約よりも賃借人の原状回復義務を加重するものと思われますが、「ペット飼育誓約書」は賃貸借契約の締結に際し、賃借人から差し入れるべき文書であり、契約自由の原則が全面的に適用される場面です。さらに、上記のとおり、同条項を規定する合理的な理由があり、また、原状回復を要する範囲も一義的であって、加えて、但書（「賃貸人にて床にタイル・ペット等を貼り込んだ場合で、現状の床材に損傷または排泄物による損害（悪臭を含む）を与えなかった場合は、その限りではない。」）のとおり、賃借人へ一定の配慮を行っていることも勘案すれば、消費者契約法第10条に該当しないと思料いたします。

2 本件誓約書柱書第2文について

本件誓約書柱書第2文の「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。」との文言は、同本文の「私は下記ペットを飼育するのに当たり、『ペット飼育規則』の本則に同意の上遵守することを約束します。」との文言を受けたものであり、貴法人が指摘する「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」、「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」を許容するものでないことは一見して明らかであり、少なくとも消費者契約法第10条に違反するものでないと思料いたします。

3 小括

本件規則に関する貴法人の申入れに対する依頼会社の見解は以上のとおりであり、同申入れに対して直ちには応じかねます。

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について

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（現行の建物賃貸借契約条項第6条）但書自体の有効性については、光熱費に関する契約が業者とではなく、賃貸人と賃借人と

の間で行われており、光熱費の値上がり等に対応するため、「合理的な範囲で計算方法を見直したうえで」変更することは直ちに消費者契約法第10条に反するとはいえないと思料いたします。

- (2) 一方で、同第7条に基づき、「光熱費定額化」が一方的に可能であるかについては検討したところ、既存契約については、個別に賃借人の同意を得る形で移行するよう改めます。

2 賃貸借契約第19条第2項(7)について

不動産賃貸借契約において、賃借人が公序良俗に反する行為または秩序を乱す行為をした場合において、賃貸人がその改善を要求しても（催告したとしても）賃借人が応じないときは、いわゆる信頼関係破壊の法理により、賃貸人から賃貸借契約の解除が認められうるのところ、同条項は、当該法理をいわば確認的に盛り込んだものであって、違法の誹りを受けるものではありません。

貴法人の申入れは、同条項の「認められたとき」という文言を問題視するものですが、「公序良俗に反する行為または秩序を乱す行為」か否かを判断するのは一時的には賃貸人であり、同条項は単にそのことを記したに過ぎません。すなわち、同条項は、「公序良俗に反する行為または秩序を乱す行為をしたとき」と同義であって、賃貸人の主観によって契約の帰趨が定まるものでないことは当然に依頼会社も認識しており、また、文言上も賃借人に誤解が生じえないと存じます。

なお、貴法人からの申入れを受け、今後の建物賃貸借契約条項の見直しの際には、上記のとおり改定することを検討いたします。

3 賃貸借契約第26条第3項（第4項）について

民法の定める必要費償還請求権及び有益費償還請求権は任意法規であり、当事者の合意によって排除することができるものです。

必要費償還請求及び有益費償還請求は、賃貸人と賃借人との間のトラブルの防止のため、一律に適用しない契約としています（添付資料2の「建物賃貸借契約条項」第26条第4項）。

この点に関し、同第9条において、「原状の変更」に関するルールを定めており（添付資料2）、原状を変更する場合は、賃貸人の書面による承諾を得ることとし、一方で、その変更に要する費用（有益費）を賃借人負担とすることはあり得る選択肢であって、消費者契約法第10条にいう「消費者の権利を一方的に害するもの」とはいえませんが。

また、修繕（必要費）に関しても、同第10条においてルールを定めており、事前の協議が必要であるとし、さらに小修繕を超える修繕については当然に賃貸人の負担となることを前提としていて（同条第2項）、必要費が問題となることは実質的には生じえません（なお、賃貸人が必要な修繕をしない場合は、契約上の不履行を理由に損害賠償請求の余地が当然にあります。）。

以上のとおり、必要費償還請求権及び有益費償還請求権を合意によって排除すること自体が直ちに消費者契約法第10条に反するとはいえないと思料いたします。

4 住宅修繕共済約款について

K&Kホールディングス株式会社（以下、「K&K社」といいます。）の住宅修繕共済への加入契約は、令和8年1月1日に廃止しており、同日以降、新規契約（加入）はありません（添付資料2）。

それ以前の契約者（賃借人）に対しては、K&K社として、同約款について説明のうえ加入契約を締結しているところ、現在は廃止したこともあり、個別に対応してまいります。

第3 今後の対応について

貴法人からの申入れに対するご回答は以上のとおりですが、さらなるご質問、お問い合わせ等がありましたら、当職宛にご連絡いただきたくよろしくお願い申し上げます。

草々

添 付 資 料

- | | | |
|---|--------------|-----|
| 1 | ペット飼育規則（書式） | 1 通 |
| 2 | 建物賃貸借契約書（書式） | 1 通 |

ペット飼育誓約書

私は下記ペットを飼育するのに当たり、「ペット飼育規則」の本則に同意の上遵守することを約束します。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。

年 月 日

物件名： _____

貸借人： _____ 印

連絡先： _____ - _____

賃貸人： キタコー株式会社 御中

<飼育するペット>

種類： _____ オス・メス
品種： _____
数量： _____ 匹
特徴： _____

<飼育を始める日>： _____ 年 月 日
<飼育をやめた日>： _____ 年 月 日
<飼育を変更した日>： _____ 年 月 日

<変更内容>

種類： _____ オス・メス
品種： _____
数量： _____ 匹
特徴： _____

ペット飼育規則

【第1条（目的）】

共同住宅において快適な住環境を維持し、入居者同士及び入居者と近隣住民とのトラブルを防止することを目的とする。

【第2条（飼育可能なペット）】

原則1匹とし、小型犬・猫・その他賃貸人が許可したペットに限る。

【第3条（飼育許可条件）】

ペットの飼育を希望する者（以下、「賃借人」という）は、ペット礼金として賃料の1ヶ月分及びペット修繕積立金として月額2,500円（※40㎡以上は月額5,000円）を賃貸人に対し支払い、以下の書類を提出したうえで賃貸人の許可を得なければならない。

提出書類：①ペット飼育誓約書 ②ペットの写真

【第4条（賃借人の義務）】

- ① ペットには各種伝染病の予防ワクチンを接種させること。
- ② ペットが人または他のペットに感染する恐れのある病気に罹患した場合は、伝染の恐れがなくなるまで物件へのペットの入室を禁止するとともに賃貸人に通知すること。

【第5条（遵守事項）】

- ① ペット及び飼育環境は常に清潔を維持し、健康管理、疾病の予防、ノミ・ダニ等害虫の発生を防止すること。
- ② 糞尿による悪臭や、無駄吠え等で近隣に迷惑をかけないようペットに必要な躾を行うこと。
- ③ ペットは賃借人の専用部分（バルコニーは除く）で飼育すること。
- ④ 共用部分で、ペットに飲み物や食事を与えたり、排せつをさせないこと。
- ⑤ ペットの手入れは共用部分で行わないこと。
- ⑥ 屋外に連れ出すときは、建物から出るまで抱きかかえるか、かごに入れて外出し、帰った際はペットの足を必ず洗うようにすること。
- ⑦ 共用部分又は屋外でペットが排泄した場合、衛生的な糞尿処理をし、臭いが残らないようにすること。
- ⑧ バルコニーや廊下及び共用部等に糞尿等を出さないこと。
- ⑨ 1日以上不在にする場合、ペットのみを部屋に放置しないこと。
- ⑩ 不慮の事故の発生を防ぐため、来客がペットに対して不用意な行動をとらないように賃借人は配慮すること。
- ⑪ 天災火災等の非常時にはペットを保護し、他の入居者や近隣住民に迷惑をかけないようにすること。
- ⑫ ペットが死亡したときや飼育ペットを変更した際には賃貸人に通知すること。

【第6条（賃借人の賠償責任）】

ペットによる建物の畳・床・壁・建具・内装材及び設備等、室内・室外を問わず破損・汚損（ペットによる異臭を含む）、又は、他の入居者並びに他のペットに対する傷害・損害等が生じた場合は賃借人が全責任を負い、損害賠償、原状回復等誠意をもって解決しなければならない。

【第7条（退去時の原状回復）】

原状回復費用の算出については、耐用年数の概念やこれを採用するガイドラインは適用しないものとし、入居期間にかかわらず、内装材（全室の天井・壁・床）はすべて張り替えるものとする。また、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。但し、賃貸人にて床にタイル・ペット等を貼り込んだ場合で、現状の床材に損傷または排泄物による損害（悪臭を含む）を与えなかった場合は、その限りではない。

【第8条（近隣への賠償責任）】

ペットが近隣に損害を与えた場合、賃借人は誠意をもって状況を改善し、被害者に補償すること。

【第9条（飼育許可の取消）】

賃貸人は、賃借人がこの規則に違反した場合、飼育を禁止することができる。

