

2017(平成29)年4月3日

有限会社ワイズエステート 御中

適格消費者団体  
特定非営利活動法人 埼玉消費者被害をなくす会  
〒330-0064 さいたま市浦和区岸町 7-11-5  
TEL048-844-8972 / FAX048-844-8973  
理事長 池本 誠司



### 申入書兼再お問合せ

当会からの平成29年2月10日付けお問合せに対し、ご回答をいただきありがとうございました。

今般、いただきましたご回答及び添付の契約条項を確認しましたところ、下記のとおり、2つの条項について申入れし、2つの条項について、再度、問合せをいたします。つきましては、本書面到達後2週間以内に、本書面に対する回答を書面にて当会まで送付いただけますようお願い致します。なお、本申入書兼お問合せ及び貴社からの回答の有無・内容等は消費者契約法第27条に基づき、当会において公表させていただくことを念のため申し添えます。

なお、以下、「旧住宅賃貸借契約書」とあるのは、現在、貴社が使用している契約書をいい、「新住宅賃貸借契約書」とは、貴社からいただきました回答書に同封いただいた契約書をいいます。

### 記

#### 第1 申入れの趣旨

- 1 旧住宅賃貸借契約書の契約条項12条4項及び新住宅賃貸借契約書の契約条項13条4項について、使用停止もしくは適切な条項への修正を求める。
- 2 旧住宅賃貸借契約書の契約条項12条7項及び新住宅賃貸借契約書の契約条項13条5項について、使用停止もしくは適切な条項への修正を求める。

#### 第2 申入れの理由

- 1 旧住宅賃貸借契約書の契約条項12条4項及び新住宅賃貸借契約書の契約条項13条4項について  
(1) 旧住宅賃貸借契約書の契約条項12条4項は、「本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれに必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。」と規定しております。



(2) そして、今般、貴社からいただきました新住宅賃貸借契約書の契約条項13条4項は、旧住宅賃貸借契約書の契約条項12条4項と同様の規定となっております。

(3) この点、同条項は、賃貸借契約終了時に賃借物件内に残置された賃借人の所有物について、契約時において包括的な所有権放棄を承諾させ、あるいは所有権放棄を看做し、これを賃貸人において任意に処分できるとしており、賃貸人による所有権侵害を是認し、実質的には自力救済を認める規定となっております。

そうすると、同条項は、民法で認められている所有権や自力救済禁止法理の適用による場合に比し、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るといえ、また包括的な所有権放棄を承諾させ、あるいは所有権放棄を看做す点で、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条に違反する条項です。

(4) そこで、貴社に対し、速やかに同条項の使用停止もしくは適切な条項への修正をするよう申入れます。

貴社におかれまして、使用停止もしくは適切な条項への修正をされるのかどうか、ご回答くださるようお願いいたします。

使用停止もしくは修正する場合には、このことがわかる新たな契約条項をご提出いただきますよう求めます。

## 2 旧住宅賃貸借契約書の契約条項12条7項及び新住宅賃貸借契約書の契約条項13条5項について

(1) 旧住宅賃貸借契約書の契約条項12条7項は、「乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。」と規定しております。

(2) そして、今般、貴社からいただきました新住宅賃貸借契約書の契約条項13条5項は、旧住宅賃貸借契約書の契約条項12条7項と同様の規定となっております。

(3) 当会の平成29年2月10日付けお問合せ書面にて指摘いたしましたが、同条項は、消費者契約法第9条第1号及び第10条に違反する条項です。

(4) そこで、貴社に対し、速やかに同条項の使用停止もしくは適切な条項への修正をするよう申し入れます。

貴社におかれまして、使用停止もしくは適切な条項への修正をされるのかどうか、ご回答くださるようお願いいたします。

使用停止もしくは修正する場合には、このことがわかる新たな契約条項をご提出いただきますよう求めます。

## 3 新住宅賃貸借契約書頭書(8)、重要事項説明書8について

(1) 旧住宅賃貸借契約書頭書(7)④は、以下の事由について、貸主の無催告解



除権を規定しております。

- i 「(1) 1ヶ月分以上の賃料の支払を怠った時。」
  - ii 「(3) 著しく近隣に迷惑をかけたとき。あるいは共同生活を乱す行為や公序良俗に反する行為があった時。」
  - iii 「(4) 借主が入居申込書もしくは諸通知に事実と異なる記載をした時、または入居申込書に記載されていない者を貸主に無断で居住させた時。」
  - iv 「(6) 更新料の支払いを怠ったとき。」
  - v 「(7) 借主について破産の申立て、差押、仮差押、仮処分、強制執行があったとき。」
  - vi 「(8) 本物件及び建物を故意または重大な過失により汚損、滅失させた時。」
  - vii 「(9) 借主もしくは入居者が貸主または管理者に無断で1ヶ月以上にわたって不在のとき。」
  - viii 「(10) その他本契約に違反した時。」
- (2) 旧住宅賃貸借契約書頭書(7)⑤は、「借主が負担する原状回復費用は、室内クリーニング(エアコンが設備の場合は、エアコンクリーニング含む)、経年劣化を除く破損・汚損箇所の修復。」と規定しております。
- (3) 旧住宅賃貸借契約書の重要事項説明書「9 敷金等の精算に関する事項」には、「借主が負担する原状回復費用は、室内クリーニング(エアコンが設備の場合は、エアコンクリーニング含む)、経年劣化を除く破損・汚損箇所の修復。また、退去時の鍵交換費用(20,000円)」との条項が存在します。
- (4) 今般、貴社からいただきました新住宅賃貸借契約書の頭書(8)及び重要事項説明書8では、これらの条項の記載がなく、空欄となっておりますが、貴社は、今後、前記(1)ないし(3)の条項を使用しないという理解でよいでしょうか。

#### 4 新住宅賃貸借契約書の契約条項10条1項について

- (1) 旧住宅賃貸借契約書の9条1項は、「甲は、本項第一号から第四号に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に関する費用は、乙が負担しなければならない。」と規定し、第一号は「畳の取替え、裏返し。」、第二号は「障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え。」、第三号は「電球、蛍光灯、ヒューズの取替え。」、第四号は「その他費用が軽微な修繕。」と規定しております。
- (2) そして、今般、貴社からいただきました新住宅賃貸借契約書の契約条項10条1項は、旧住宅賃貸借契約書の契約条項9条1項の第一号ないし第三号に加えて、第四号として「給水栓、排水栓の取替え」、第五号として「その他費用が軽微な修繕」が規定されており、実質的には、旧住宅賃貸借契約書の契約条項9条1項と同様の規定となっております。
- (3) この点、当会の平成29年2月10日付けの問合せ書面でも指摘いたしましたとおり、民法606条1項は、賃貸人に賃借物件の修繕義務があることを規

定しておりますが、新住宅賃貸借契約書の契約条項10条1項は、その文言上、第一号から第五号に関して、単に賃貸人が修繕義務を免れる旨を規定したものの  
なのか、あるいは、賃借人に対し修繕義務を課した規定なのかが明らかではあ  
りません。

(4) そこで、同条項がいかなる趣旨の条項なのかを改めてご教示下さい。

以 上

《本件に関する問合せ先》

適格消費者団体

特定非営利活動法人 埼玉消費者被害をなくす会

事務局長 岩岡 宏保

TEL : 048-844-8972 FAX : 048-844-8973