

2017（平成29）年 1月31日

株式会社福栄エンタープライズ 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

当会は、消費者の権利擁護を目的とし、商品、サービスおよび契約に関わる調査、研究、検討を行っている、消費者・消費者団体・消費生活相談員・弁護士・司法書士等で構成している特定非営利活動法人です。平成21年3月5日に内閣総理大臣から消費者被害防止のため、事業者の不当勧誘行為や不当条項使用に対し、差止請求権を行使することができる適格消費者団体として認定を受けております。

先日お送りしたお問合せに対し、平成28年10月17日に「当社の契約書に有効性はありません。」とのお回答をいただきましたが、検討の結果、貴社が本申入れの対象となっている賃貸借契約書を使用していることが明らかである以上、申入れを回避することは妥当でないとの結論に達しましたので、下記のとおり申入れをいたします。

つきましては、本書面到達後2週間以内に、申入れ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いたします。なお、本申入書およ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。

記

第1 申入れの趣旨

貴社が使用する賃貸借契約書中の以下の条項について、使用停止、もしくは適切な内容に修正することを求めます。

1 第9条【修繕】

2. 乙は、物件内の畳・床・柱・天井・窓・戸・障子・襖・台所設備・浴室・トイレ等に附属する器具（湯沸釜・水洗槽等を含む）陶磁硝子金具他、本物件の故意、過失による汚損、破損の修理費を負担する。
4. 乙は、本物件に対する修理・模様替・その他現状の変更の必要が生じた場合は、予め、甲の許可を文書にて得て行い明渡しの際は自費をもって原形に復すかあるいは、無償にて残置するものとする。

2 入居者確認事項

● 日常の小修理・修繕・交換について

以下に掲げる契約中（入居中）の室内の小修理・修繕・交換は借主（入居人）の費用負担とする。

- (1) ブレーカー内及び給湯器のヒューズの交換。
- (2) 給水栓の取替え（パッキン等）及び排水栓の取替え。
- (3) トイレ・浴室等の配水管の詰まり。（特に浴室での髪の毛、トイレでのトイレットペーパー以外の使用は、詰まりの原因となりますので気を付けてください。）
- (4) 網戸の交換。（入居後、故意・過失を問わず破損した場合。）
- (5) ドアノブ・スイッチ・コンセント類の修理・交換。
- (6) ガス台のガスロ・点火口の修理・交換。（電気コンロの場合は、吹きこぼれによるヒーター内への水等の浸入が故障の原因になりますので、注意してください。）
- (7) 郵便受けの修理・交換。
- (8) 戸棚・下駄箱等の開き戸の修理。
- (9) 凍結による給湯器・配管の破損。（寒い時にブレーカーを下げると給湯器内の水が凍結し故障の原因となりますので、注意してください。）
- (10) 電球の交換・ドアチャイムの電池交換等。
- (11) その他日常生活に関する修理・修繕・交換。

3 第12条【契約の解除・消滅】

2. 乙に於いて次の事由が発生した時は、当事者は何ら通知、催告を要せず即時本契約を解除できる。

(a) 賃料の当月支払分が、支払日より起算して20日以上経過する遅滞をした場合。

(b) 第9条1項に違反した場合。

(c) 別紙入居書申込書について、虚偽の事実を告げた時。

5. 乙が甲に無断で15日以上にわたって本物件を留守にし、しかもその間、乙より甲に対し何等の連絡もしなかった場合には、その留守期間の満1ヶ月目をもって乙は本契約を解除したものとする。

6. 本契約が解除されたときは、乙は直ちに本契約を原状に復し退去しなければならない。その際乙は、甲に対して移転料、立退料、損害賠償その他、何等の名義を以てするを問わず、本契約に基づく以外の一切の請求をしてはならない。乙がこれを怠り明渡さなかった時は、甲は直ちに明渡を執行することができる。

7. 乙が本契約解除・消滅後、本物件内に家財等を残置した場合は、甲はこれを任意に処分、保管することができ、乙は予めこれを承諾する。但し、これに要する費用はすべて乙の負担とする。

4 第13条【連帯保証人】

4. 乙が本契約解除・消滅後、本物件内に家財等を残置したときは、丙は乙に代わってその残置物を室外に搬出処分するものとする。

6. 丙は乙の死亡、行方不明、または支払い不能等により、乙が2ヶ月以上

賃料を滞納した場合は甲と協議の上、甲の承諾を得て本契約を解約することができる。

5 第15条【鍵の保管】

1. 乙は、乙の費用によって契約時に鍵を交換するが、立退きの際甲に無償にて返還するものとする。

第2 申入れの理由

1 契約書第9条第2項及び入居者確認事項について

- (1) 契約書第9条第2項及び入居者確認事項は、これらに列記された設備等について、賃借人の故意・過失による汚損・破損以外の場合、例えば、天災、第三者の汚損・破損等の場合にも賃借人が修理費用を負担する趣旨であると思われます。
- (2) 民法第606条第1項は、「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。」と定めていますので、契約書第9条第2項及び入居者確認事項は、これらに列記された設備等についての賃貸人の修繕義務を全面的に免除する条項といえます。
- (3) これは、民法第606条第1項が適用される場合に比し、賃借人の義務を加重する条項であって、賃貸人に修理費相当額の利得を生じさせる一方、賃借人に不利益であるため、信義則にも反し、消費者契約法第10条に違反すると考えます。

2 契約書第9条第4項について

- (1) 本条項は、賃借人が賃貸人の許可を得たうえで居住のために必要な修理を行った場合や賃借人が施工した部分に価値が残存している場合であっても、賃貸物件を明け渡す際には、賃借人は自費をもって原形に復するか、あるいは施工した部分が無償にて残置しなければならないことを含む趣旨であると思われます。
- (2) 民法第608条第1項は、「賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその費用を請求することができる。」と定め、同条第2項は、「賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その費用を償還しなければならない。」と定めています。また、借地借家法第33条第1項は、「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。」と定めていますので、本条項は、民法第608条第1項及び第2項並びに借地借家法第33条第1項が適用される場合に比し、賃借人の権利を制限する条項といえます。
- (3) そして、何らの対価もなく賃借人にこれらの権利を放棄させることは、賃貸人が施工部分の価値を不当に利得する一方、賃借人に不利益であるため、信義則にも反し、消費者契約法第10条に違反すると考えます。

3 契約書第12条第2項について

- (1) 本条項は、賃料を20日以上遅滞した場合（a）、賃借人が破損箇所を発見してから15日以内に賃貸人にその旨を届け出なかった場合（b）、入居申込書に虚偽の事実があった場合（c）に、賃貸人が何らの通知・催告を要せず、即時に契約を解除できる旨を規定しています。
- (2) 民法第541条は、「当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。」と定めていますので、本条項は、賃貸人が相当な期間を定めて催告をすることなく契約を解除できる点で、民法第541条が適用される場合に比し、賃借人の義務を加重する条項といえます。
- (3) そして、賃貸借契約は、当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるため、当事者の一方にその義務に違反し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があった場合にのみ、民法第541条所定の催告を要せずに契約を解除することができるものと解されています（「信頼関係破壊の判例法理」最高裁判所昭和31年6月26日第三小法廷判決：民集第10巻6号730頁ほか）が、本条項（a）乃至（c）のような軽微な事由が生じたからといって当事者間の信頼関係が破壊されるとは到底考えられません。
- (4) したがって、本条項は、当事者間の信頼関係が破壊されていないにもかかわらず、賃貸人に一方的に無催告解除を認めるものとして、信義則にも反し、消費者契約法第10条に違反するものと考えます。

4 契約書第12条第5項について

- (1) 本条項は、賃借人が賃貸人に「無断で15日以上にわたって本物件を留守にし」、その間賃貸人に連絡しなかった場合には、「その留守期間の満1ヶ月目」をもって賃借人が契約を解除したものとみなす旨を規定し、同条第8項は、本条項により解除された後、賃借人が明け渡しを遅延したときは、「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」と規定しています。
- (2) しかしながら、単に賃借人が賃貸人に連絡なく15日以上留守にただけで、当事者間の信頼関係が破壊されるとは考えられませんので、そのような場合に賃貸借契約が解除されたものとみなされたうえ、賃料の倍額に相当する損害金の支払いを強制されることは、民法第541条が適用される場合に比し、賃借人の義務を著しく加重するものであり、かつ、賃借人の利益を一方的に害するものとして信義則にも反するため、本条項は、消費者契約法第10条に違反するものと考えます。

5 契約書第12条第6項について

- (1) 本条項は、前段において、賃貸借契約が解除された際、賃借人が賃貸人に対して、損害賠償も含めて一切の請求ができない旨を規定し、後段において、賃借人が契約解除後の退去を怠っていた場合には、賃貸人が直ちに明け渡しを執行することができる旨を規定しています。

- (2) この点、賃貸借契約の解除事由としては、賃借人のみならず、賃貸人の債務不履行や不法行為による場合もあるため、本条項前段は、「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」（消費者契約法第8条第1項第1号）及び「消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除する条項」（同法第8条第1項第3号）に該当します。
- (3) したがって、本条項前段は、消費者契約法第8条第1項に違反すると考えます。
- (4) また、契約解除後であっても、賃貸人が裁判手続を経ることなく、直ちに明け渡しの執行ができることは、「自力救済」を許容することになりますので、本条項後段は、消費者契約法第10条に違反するだけでなく、公序良俗（民法第90条）にも反すると考えます。

6 契約書第12条第7項について

- (1) 本条項は、賃貸借契約の解除・消滅後に賃貸物件内に家財等が残置されていた場合、賃貸人が任意に処分できる旨を規定しています。
- (2) しかしながら、賃借人が賃貸物件内に残置した物が高額である場合や明らかに置き忘れである場合も想定できますので、そのような場合でも、賃貸人が何らの催告もなく一方的に処分できるとする本条項は、賃借人の動産所有権を著しく侵害するものであり、賃借人に一方的に不利益なものとして信義則にも反し、消費者契約法第10条に違反するものと考えます。

7 契約書第13条第4項について

- (1) 本条項は、賃貸借契約の解除・消滅後に賃貸物件内に家財等が残置されていた場合、連帯保証人が賃借人に代わって残置物を室外に搬出処分する旨を規定しています。
- (2) 前述のとおり、賃借人が賃貸物件内に残置した物が高額である場合や明らかに置き忘れである場合も想定できますので、そのような場合でも、連帯保証人が賃借人に何らの催告もなく一方的に搬出処分できるとすることは、賃借人の動産所有権を著しく侵害するものといえます。
- (3) この点、賃借人との間で一定の信頼関係があると考えられる個人の連帯保証人においては、当該個人の保証債務が過大になるのを防止するため、このような規定にも一定の合理性があると考えられなくもないですが、本条項は、そのような個人の連帯保証人に限定しておらず、一般的に保証債務の範囲に上限のある家賃保証会社をも含む趣旨であると思われるので、賃借人に一方的に不利益な条項として、消費者契約法第10条に違反するものと考えます。

8 契約書第13条第6項について

- (1) 本条項は、賃借人が死亡・行方不明または支払い不能等により、2ヶ月以上賃料を滞納した場合には、連帯保証人が、賃貸人と協議の上、賃貸人の承諾を得て賃貸借契約を解除することができる旨を規定しています。

- (2) しかしながら、前述のとおり、賃貸借契約においては、当事者間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があった場合にのみ、民法第541条所定の催告を要せずに契約を解除することができるものと解されていますので、借借人と賃貸人との信頼関係が破壊された場合に限定せずに連帯保証人に契約の解除権を認めることは、民法第541条が適用される場合に比し、借借人の権利を制限し、義務を加重するものといえます。
- (3) また、契約書第13条第4項と同様、借借人との間で一定の信頼関係があると考えられる個人の連帯保証人に関してはこのような規定にも一定の合理性があると考えられなくもないですが、本条項は、個人の連帯保証人に限定しておらず、一般的に保証債務の範囲に上限のある家賃保証会社をも含む趣旨であると思われまますので、借借人に一方的に不利益な条項として、消費者契約法第10条に違反するものと考えまます。

9 契約書第15条第1項について

- (1) 本条項は、借借人の費用によって賃貸物件の鍵を交換する旨を規定していますが、賃貸借契約においては、賃貸人は借借人に賃貸物件を使用収益させる義務があります(民法第601条)ので、賃貸物件の鍵の交換は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されており、その交換費用は賃料に含まれているといえます。
- (2) そのため、賃貸物件の鍵の交換費用を借借人に負担させる本条項は、民法第601条に比し、借借人の義務を加重する条項であり、かつ、借借人は、賃料に含まれているはずの鍵交換費用相当額について二重の負担を強いられるため、信義則にも反し、消費者契約法第10条に違反するものと考えまます。

以 上

《本件に関する問い合わせ先》

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