

申入書

平成25年9月6日

札幌市西区二十四軒2条4丁目6番23号
株式会社ファクター・ナイン
代表取締役 高橋宏弥 殿

内閣総理大臣認定 適格消費者団体
認定特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道
理事長 向田直範

〒060-0004
札幌市中央区北4条西12丁目ほくろウビル4階
TEL 011-221-5884 FAX 011-221-5887

当法人は、消費者契約問題に関する調査、研究、消費者への情報提供等を通じて、消費者被害の未然防止を目的に、消費者団体、消費生活専門相談員、学者、弁護士、司法書士など消費者問題専門家により構成されているNPO法人です（詳細は当法人のHP URL <http://www.e-hocnet.info/index.html> をご参照下さい。）。

また、当法人は、平成22年2月25日からは平成21年6月に施行された「改正消費者契約法」に基づき、内閣総理大臣の認定を受け、差止請求関係業務（不特定かつ多数の消費者の利益のために差止請求権を行使する業務並びに当該業務の遂行に必要な消費者の被害に関する情報の収集並びに消費者の被害の防止及び救済に資する差止請求権の行使の結果に関する情報の提供にかかる業務）を行なう「適格消費者団体」としての活動も開始しております。

現在、当法人では、従来から消費者たる借入者との間でこれに関するトラブルが多くある家屋賃貸借契約条項につき、各種情報提供やアンケート等を通じて入手した契約書に消費者契約法の規定する不当な条項が含まれていないかどうかを検討しております。

当法人は、貴社が貸借人代理人となり平成23年に締結した建物賃貸借契約書を検討しました結果、いくつかの問題点があるとの結論に達しましたので、貴社に対し、以下のとおり申し入れます。

第1 申入の趣旨

貴社が貸借人または貸借人代理人として使用されている賃貸借契約書のうち、申入の理由中記載の各条項は消費者契約法第9条2項、第10条に該当する不当な条項であると考えます。

よって、貴社に対し、当該条項の使用中止を申し入れます。

第2 申入の理由

1 申入の背景

(1) 家屋賃貸借トラブルの発生

賃貸アパート及びマンション（以下「賃貸アパート等」といいます。）のトラブルは、この数年も多数発生しています。北海道立消費生活センターによせられた賃貸アパート等に関する相談は、平成19年度が419件、平成20年度が511件、平成21年度が506件、平成22年度が457件、平成23年度が423件となっています。

また、札幌市消費者センターのプレスリリースにおいても、賃貸アパートに関する相談件数は、平成18年度が1194件、平成19年度が1366件、平成20年度が1500件、平成21年度が1567件、平成22年度が1421件、平成23年度が1321件、平成24年度が1352件と横ばいではありますが依然相当多数に及んでいます。

(2) 消費者契約法の施行

2001年(平成13年)4月1日に消費者契約法が施行されました。同法は、第8条から第10条において、消費者にとって不当な条項を無効とすることを規定しています。

特に、第10条は、「民法第1条第2項に規定する基本原則（信義則）に反して消費者の利益を一方的に害する」条項を無効とする一般条項です。

不動産賃貸借において「消費者の利益を一方的に害する」とは、専門的知識を有しておらず、契約条項の変更を求めるような交渉力も有していない「消費者」たる賃借人と、不動産の取引を大量に行い専門的知識を有する「事業者」たる賃貸人または管理会社との、賃貸借契約の意思決定にあたって、賃借人に対し賃貸人又は管理会社の作成した、賃借人の信義則上本来有すべき利益を害し、賃貸人を利する賃貸借契約書の契約条項を強いた結果、両者の衡平を損なう程度に消費者の権利を侵害するものと解します。

また、本条項を含む、消費者契約法第8条乃至10条における不当の判断にあたっては、消費者にとって理解しやすいかという透明性及び消費者にとって納得のできる合理性があるかの観点からなされるべきです。

このような観点からしますと、以下の各条項は消費者契約法が定める不当な条項であり、使用を中止するか、あるいは内容を検討の上、修正等すべきであると考えます。

2 使用中止を要する条項

(1) <賃借人が、賃料若しくは共益費等の債務の全部または一部を支払期日までに支払わない場合、1日0.1%の割合により算定した遅延損害金を課す条項（第9条）>

本条項の内容は、金銭支払義務の不履行に対する損害賠償の額として

1日0.1%, すなわち, 年に換算すると36.5%の遅延損害金の支払義務を消費者たる賃借人に負わせています。

しかし, 消費者契約法第9条2号は, 金銭支払義務の不履行に対する損害賠償の額を予定し又は違約金を定める条項で年14.6%を超える部分について無効と定めています。

よって, 本条項は, 消費者契約法第9条2号により, 年14.6%を超える部分について無効と考えます。

(2) <賃借人が, 入居申込書への虚偽記載をしたこと, 賃料等の1ヶ月の滞納, 第10条, 第11条, 第15条記載の軽微な違反, 契約者以外の自動車駐車をを行ったとき等に, 貸借人が貸借借契約を無催告解除できるとする条項(第17条)>

本各条項は, 賃借人が申込書に虚偽の記載をした場合, 1ヶ月以上賃料等を滞納した場合や, 駐車場に契約者以外の自動車を駐車させた場合など, 軽微な義務違反をした場合に, 貸借人から無催告で貸借借契約の解除をすることができるものと定めています。

しかし, 民法の原則では, 債務不履行による契約解除が認められるためには履行の催告を要するものとされており(民法第541条), 最判昭和35年6月28日の判例でも, 賃料を1年近く支払わず, それ以前においても賃料の支払が滞っていたという事案について「民法第541条により貸借借契約を解除するには, 他に特段の事情の存しない限り, なお, 同条所定の催告を必要とする」と判断されています。また, 最判昭和27年4月25日の判例でも, 無催告の解除が認められるのは「貸借借の継続中に, 当事者の一方に, その信頼関係を裏切って, 貸借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」とされています。

したがって, 上記本条1項各号該当事由があつたとしても, そのことのみでは, 未だ貸借借契約の当事者の一方が信頼関係を裏切っておらず, 貸借借契約の継続を著しく困難にした場合に当たらない事項がほとんどです。そうであるにもかかわらず, 同条項は無催告解除を容認する条項です。

上記条項は, 「事業者」たる貸借人が, 賃借建物の占有を法の適正な手続によらずして奪われたいとする「消費者の権利」を制限するものであり, これを契約時に強いることは, 「民法第1条第2項(信義則)」に反して, 「消費者の利益を一方的に害するもの」といえます。

よって, 本各条項は, 消費者契約法第10条により無効と考えます。

(3) <賃借人が, 1ヶ月賃料支払いを遅滞し若しくは1ヶ月不在にした場合, 賃借室内部の動産を全て貸主が処分できるとする規定(第19条第4項)>

本条項は, 賃借人が家賃等の支払いを1か月以上延滞した場合には,

賃貸人が、賃借人の承諾なく物件内の家財その他の物品を処分できることを定めています。

しかし、単に賃料を1ヶ月支払わず、また、賃借室を1ヶ月留守にしたとしても、賃貸人は裁判所等の判断に基づく適正な法の手続によらなければ物の占有を従来の占有者の意思に反して奪うことはできません。

上記条項は、「事業者」たる賃貸人が、賃借建物の占有を法の適正な手続によらずして奪われたいとする「消費者の権利」を制限するものであり、これを契約時に強いることは、「民法第1条第2項（信義則）」に反して、「消費者の利益を一方的に害するもの」といえます。

よって、本条項は、消費者契約法第10条に抵触し、無効と考えます。

なお、本条項に記載のある「有体不動産」なる概念は、本邦法規範及びその解釈にない概念であり、「(有体) 動産」の誤記であると判断させていただきました。

(4) <賃借人に賃借建物等の維持管理のみならず、修理・補修を義務づけた規定（第20条第2項）>

本条1項は、賃貸人に賃借建物「躯体」や「共用部」の修繕義務を課していますが、同条第2項はその余の修理・補修は賃借人が義務を負う旨の規定となっています。

しかし、賃貸人は躯体や共用部のみならず、賃借物の賃借人専有部分を賃借人に使用収益させる状態で貸す義務があります（民法第606条）。

上記条項は「事業者」である賃貸人が、「消費者」たる賃借人に対し、本来賃貸人が負うべき修理・補修を賃借人である「消費者の義務」として「加重」するものであり、これを契約時に強いることは、「民法第1条第2項（信義則）」に反して、「消費者の利益を一方的に害するもの」といえます。

よって、本条項は、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

(5) <賃借人が、14日以上賃料等の支払を遅滞したとき、賃貸人が賃借物件の鍵を取り替え若しくは施錠をなし、賃借人の入室を拒絶することができるとする規定（第23条）>

本条項は、賃借人が家賃等を14日以上延滞した場合、賃貸人が鍵を取替え、賃借人の賃貸家屋への立ち入りを拒絶できることが定められています。

本条項によれば、賃料等の支払いを14日間延滞しただけで、消費者たる賃借人の賃借権・占有権を法的手続によらずに停止させたり、奪ったりすることになります。

しかし、民法及び判例法理論によれば、かかる場合に賃貸借契約を終了させるためには、①賃料等の延滞により当事者間の信頼関係が契約の当然解除を相当とする程度にまで破壊されたといえること及び②契約解除の意思表示が必要です。

さらに、賃借人の意思に反して賃貸家屋の明け渡しをさせる（占有権を奪う）ためには、③強制執行手続が必要です（自力救済の原則的禁止）。

上記条項は、「事業者」たる賃貸人が、賃借建物の占有を法の適正な手続によらずして奪われたいとする「消費者の権利」を制限するものであり、これを契約時に強いることは、「民法第1条第2項（信義則）」に反して、「消費者の利益を一方的に害するもの」といえます。

よって、本条項は、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

(6) <冬期間（11月1日から2月末日の期間）に退室した場合、違約金を請求できる旨の条項（特約事項承諾書）>

本条項は、冬期間の契約の解約においては、違約金として解約に伴う損害金を賃借人に負担させる規定です。

消費者契約法第9条第1号においては、契約解除に伴う損害賠償の予定を定める場合、その額が、当該事業者における同種の消費者契約の解除に伴い、当該事業者に発生する平均的な損害額を超えるときは、その超過分につき無効であると定めております。

しかし、第4条第1項に従って解約1ヶ月前の通告がなされた場合やこれに満たない終期を定めた解約であって同条第2項に定められた金額を支払った場合、通常の建物賃貸借契約において冬期間の退室（契約解除）により発生する損害の平均額が家賃の1か月分に相当するとは考えられません。

よって、本条項は消費者契約法第9条第1号に抵触し無効と考えます。

(7) <賃借人は、退去時のハウスクリーニング料（26,250円）を入居時に賃貸人に寄託するとする条項（特約事項承諾書）>

本条項は、退去時のハウスクリーニング費用を賃借人が負担することを求め、この費用を入居に先立って賃貸人に寄託する条項となっています。

この点、平成16年2月国土交通省住宅局が公表している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（改訂版）においては、賃借人が通常の清掃を実施している場合、全体のハウスクリーニングの費用は、次の入居者を確保するための費用として、賃貸人が負担すべき費用として区分されています（同ガイドラインP21）。

したがって、賃借人退去時のハウスクリーニング費用をあらかじめ入居時に負担させる条項を特約で定めることは同ガイドラインに反します。

上記条項は「事業者」である賃貸人が、「消費者」たる賃借人に対し、本来賃貸人が負うべき費用を賃借人に「義務」として「加重」するものであり、これを契約時に強いることは、「民法第1条第2項（信義則）」に反して、「消費者の利益を一方的に害するもの」といえます。

よって、本条項は、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

(8) <賃借人は、退去時のFF清掃料(16,800円)を入居時に賃貸人に寄託するとする条項(特約事項承諾書)>

本条項は、退去時のFF清掃料を賃借人が負担することを求め、この費用を入居に先立って賃貸人に寄託する条項となっています。

この点、平成16年2月国土交通省住宅局が公表している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(改訂版)における例示はありませんが、通常使用による賃貸物件及びその付属物の補修費用であり、同ガイドラインにおいても貸主が負担すべきものと考えられます(同ガイドラインP21)。

また、そもそも通常使用における経年劣化に関しては、原状回復義務がないことは、本邦の裁判例でも確立したのとなっています。

上記条項は「事業者」である賃貸人が、「消費者」たる賃借人に対し、本来賃貸人が負うべき費用を賃借人に「義務」として「加重」するものであり、これを契約時に強いることは、「民法第1条第2項(信義則)」に反して、「消費者の利益を一方的に害するもの」といえます。

よって、本条は消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

(9) <賃借人は、退去時にシリンダー交換料(12,000円)を賃貸人に支払うとする条項(特約事項承諾書)>

本条項は、賃貸借契約終了時に賃貸物件の鍵シリンダーの交換を行い、同費用を賃借人の敷金返還請求から控除するとするものです。

しかし、国土交通省発表の「原状回復を巡るトラブルとガイドライン」においては、賃貸借契約終了時に賃借人が負担すべき原状回復費用とは「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義されています。

このガイドラインの列举事例のなかで、破損、鍵の紛失のない場合における鍵の取り替え費用については、物件の維持管理上の問題であり、賃貸人の負担とすべきとする記述があります。

上記条項は「事業者」である賃貸人が、「消費者」たる賃借人に対し、本来賃貸人が負うべき費用を賃借人に「義務」として「加重」するものであり、これを契約時に強いることは、「民法第1条第2項(信義則)」に反して、「消費者の利益を一方的に害するもの」といえます。

よって、本条項は消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

第3 回答について

本申入に対して、貴社のお考え・ご対応等を文書にて、平成25年10月6日までにご回答くださいますようお願いいたします。なお、ご回答の有無及びご回答内容につきましては、当法人の活動目的のため、公表させていただくことをあらかじめ申し添えます。

また、本申入は、本賃貸借契約書を使用して、現在賃貸借契約している

か、又は過去に契約していた消費者から当法人に対して、契約条項に関する問い合わせがあったことに基づき調査した結果行っているものであることを付言いたします。