

ひめネット（検）第12-1号

平成30年10月24日

〒730-0041

広島県広島市中区小町1番25号

積和不動産中国株式会社

代表取締役 大谷 修 殿

〒790-0952

愛媛県松山市朝生田町7丁目2番22号

大興ビル305号

特定非営利活動法人えひめ消費者ネット

理事長 野 垣 康 之



申 入 書

拝 啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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、司法書士などの消費者問題専門家等により構成されているNPO法人であり、消費者契約法第13条に基づく適格消費者団体であります。

さて、当法人において、貴社の使用する建物賃貸借時の契約書（以下「入所契約書」といいます。）について、消費者保護の観点から検討をさせていただきました結果、消費者契約法に鑑み、消費者の利益を害し不当ないし不適切と思われる文言がありました。

つきましては、別紙のとおり是正の申入れをさせていただきますので、お忙しい中大変恐縮ですが、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、平成30年11月26日（月）までに、当法人宛、書面にてご回答くださいますようお願い申し上げます。

貴社は、地域に密着した総合不動産企業として幅広い事業の展開を目指しておられ、また積水ハウスグループの一員として、「人間性豊かな住まいと環境の創造」を使命とした不動産会社であると認識しております。

貴社の将来をみすえた前向きで発展的な想いに照らせば、本申入れを契機に消費者契約法の観点から、不適切と思われる文言が記載されている入所契約書の文言の見直しをしていただけるものと信じております。

当法人の活動の趣旨をご理解いただき、消費者被害の未然防止、救済のため、そして、貴社にとっても当法人にとっても良き結果となりますようご協力いただきますと共に、重ねてお願い申し上げます。

なお、本件につきましては、本書面の内容並びに貴社の回答の有無及び内容等を当法人のホームページに公表させていただきます。

また、消費者契約法第23条第4項に基づき本書面の内容と結果を消費者庁に報告いたします。

敬 具

〈本件に関する問い合わせ先〉

弁護士 野垣康之

〒790-0001 松山市一番町 4-1-16

ANNBILL 3階 野垣法律事務所

TEL : 089-913-1266 FAX : 089-913-1277

記

第1 第12条1項、2項

第12条(修理)

1 目的物件が乙の責任に帰さない損耗によりその使用に支障を生じたときは、甲がその修理の義務を負う。但し、下記の小修繕については、乙の負担とする。

「襖・障子の張替」「畳表の張替」「排水目皿・排水蓋の取替」「水洗器具、流し台、風呂場、洗面所の排水修理」「ガラス戸の修理」「電球の取替」等の軽微な修繕。

2 目的物件の床・壁・天井の仕上材の貼替、電球、蛍光灯、電池の取替等乙の日常使用により生ずる補修は乙の負担とする。

3 (省略)

4 (省略)

(申し入れの趣旨)

同条項は賃借人に修繕義務を負わせる条項となっており、下記の理由から消費者契約法に違反となるおそれもありますので、修正をお願いします。

(申し入れの理由)

賃借人の故意過失に基づかない、あるいは賃借人の責任が明確でないにもかかわらず、賃借人は修繕する義務を負担しております。

＜一般的な法理の適用による場合に比べ、消費者の権利を制限し、又は義務を加重する特約で、その程度が信義則に反しものの効力は否定される。

(最二小判平23・7・15判時2135・38) >

賃貸借契約の対象となる建物を使用するために必要な修繕をする義務は賃貸人が負っており(民606条1項)、賃借人が建物を修繕して必要費を支出した場合、賃借人は費用を直ちに賃貸人に請求でき(民608条1項)、壁のクロスの張り替えなどの有益費を支出した場合、賃借人は契約終了時に賃貸人の選択に従い、支出した全額又は残存物の増加額のいずれかの返還を受けることができる。(民608条2項)

天井、壁のクロス、畳などの消耗があるものについては、その通常損耗した分の補修費は家賃に含まれている事に関しては判例も認める法理です。

(最二小判平17・12・16判時1921・61)

賃貸借契約書中に記載された「入居後の大小修繕は賃借人がする」旨の条項は、単に賃貸人が民法606条1項の修繕義務を負わないとの趣旨であるにすぎず、賃借人が建物の使用中に生ずる一切の汚損、破損箇所を自己の費用で修繕する義務があるとの趣旨ではない。

(最判昭43・1・25・判時513・33)

よって、上記の判例等の判断によりますと、本条項は賃借人に責任がないにもかかわらず、修繕義務を負わせる条項であり民法等一般条項に比して消費者の義務を加重する規定で、家賃を支払った上でさらに修繕義務を負担させられることは消費者の利益を一方的に害する条項となる可能性が高く、消費者契約法10条違反となるおそれもありますので、修正をお願いします。

第2 第13条2項、3項

第13条（転貸、権利譲渡の禁止）

1 （省略）

2 乙は、同居、一時貸し、留守番等どのような名目であっても、第7条の入居者以外の者を目的物件に入居させることはできない。但し、第7条の入居者の子が出生することによる入居者の増加はこの限りではない。

3 乙が第7条第2項に違反して表記入居者以外の者を入居させたとき、及び、前項に違反して第三者を入居させたときは、いずれも転貸とみなす。

(申し入れの趣旨)

当条項は入居制限に関する規定ですが、下記の理由から修正をお願いします。

(申し入れの理由)

2項は入居者の出産以外の入居（例えば婚姻による入居）が認められない条項であり、更に2項に反する場合を転貸しとみなす3項は、賃借人の生活を極端に制限し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条に違反となるおそれもありますので、修正をお願いします。

第3 第22条1項9号、10号

第22条（甲による契約の解除）

乙が次の各号の一に該当したときは、甲は本契約を解除することができる。なお、⑬から⑮の場合は、何らの催告も要せずして、甲は本契約を解除することができる。

①～⑧ （省略）

⑨乙に解散（合併を除く）又は破産、民事再生、会社更生法の申し立てがあったとき。

⑩乙が、後見、保佐、補助開始の審判を受け、又は刑事事件にかかわる等、社会的信用を失墜したとき。

⑪～⑱ （省略）

（申し入れの趣旨）

当条項は契約の解除に関する事項についての記載ですが、下記の理由から問題があると思われますので、削除等の対応をお願いします。

（申し入れの理由）

⑨は破産等申立があった場合に契約の解除とする条項ですが、破産等のみを理由に賃貸借契約を解除することは、賃借人の居住権を侵害するものと言わざるを得ません。（かつて破産は契約を終了する原因で規定されておりましたが、法改正により削除され、現在は契約終了事由ではなくなっており、認められていません。）

通知催告なく直ちに契約解除とする点を含め、これらの規定は民法の規定と比べ消費者の賃借権を不当に制限するものとして、消費者契約法第10条に違反となるおそれもありますので、削除等の対応をお願いします。（大阪高判平25・10・17）

⑩は後見等の審判を受けたこと及び刑事事件にかかわり社会的信用を失墜した場合に契約を解除できるとする条項ですが、後見、保佐、補助開始の審判を受けたことが「契約を終了するに足る事由になるとは思えず（信頼関係を破壊するような事には結びつかない）、契約存続上、賃貸人側にとって何ら新たな問題が発生している訳ではないことから上記と同様消費者の借権を不当に制限するものとして、消費者契約法第10条に違反する可能性が高いと思われます。また、刑事事件にかかる等社会的信用が失墜したときとある箇所についても社会的信用等が失墜したときという要件が、解釈次第では、消費者にとって賃借権を不当に制限する事になりかねませんので、削除等の対応をお願いします。（大阪高判平25・10・17）

第4 第23条8項、9項

第23条（原状回復及び明渡し）

1～7 （省略）

8 乙が目的物件を明け渡した後、目的物件に残置物が存する場合、乙はその所有権を放棄し、甲は乙の費用負担でその撤去、任意処分、その他必要な措置をとることができる。

9 乙は、残置物等の破損、紛失又は残置物等の撤去及び処分に関して、甲に対して損害賠償の請求はできないものとする。また乙は、残置物等の撤去を理由に甲又は丁に対して負担する債務の支払いを拒むことはできないものとする。

10～13 （省略）

（申し入れの趣旨）

下記の理由から、削除等の対応をお願いします。

（申し入れの理由）

残置物の所有権を事前に放棄する条項や残置物の撤去に関し、賃借人が損害賠償請求できない旨の定めを置くことは、実質的に自力救済を認めることと同様であり、公序良俗に反し無効になる可能性が高いと思われます。また、同時にこれらの条項は、消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであることは明らかと思われ、消費者契約法第10条に違反となるおそれもありますので、削除をお願いします。

第5 第25条2項、3項

第25条（連帯保証人）

1. （省略）

2. 連帯保証人が死亡・破産又は後見・保佐・補助の開始、又は刑事事件の起訴処分を受けたときは、乙は直ちに甲に通知し、他の連帯保証人を選任して、甲の承諾を得なければならない。

3. 乙が第16条の通知義務を怠り、継続して1ヶ月以上所在不明となった場合は、連帯保証人は乙に代わって本契約の解除に応ずる権限を有し、甲からの契約解除通知に異議なく応じ、第23条に定める原状回復等の乙の義務を乙に代わって履行することを乙は予め承諾する。

4～9 （省略）

（申し入れの趣旨）

下記の理由から、削除等の対応をお願いします。

(申し入れの理由)

第2項について

保証人の要件として、弁済をする資力を有することを要しますが、「連帯保証人が刑事事件の起訴処分を受けたとき」が必ずしも弁済能力に欠ける事由とは考えられず、本条項は、消費者である借入人の義務を加重し、利益を害するため、消費者契約法10条に違反となるおそれもありますので、削除をお願いします。

第3項について

本条項は、賃貸借契約の解除が可能となる判例での信頼関係破壊の法理が適用される場合に比べ、賃貸借関係が終了する範囲を拡張させるもので、賃借権を著しく制限するものであるため、消費者契約法10条に違反となるおそれもありますので、削除をお願いします。

第6 第32条2項

第32条(特約条項)

1 (省略)

2 乙は、本契約締結時に甲より渡された「入居時損傷箇所確認届」を、鍵受領後(契約開始日以降)2週間以内に甲へ(消印有効)返送するものとする。もし2週間を超えても返送なき場合は、入居時の補修箇所はなかったものとみなし、乙は退去時には第23条に従い処理することを了承したものとする。

3~4 (省略)

(申し入れの趣旨)

下記の理由から、削除等の対応をお願いします。

(申し入れの理由)

2週間以内に返送がない場合に補修箇所をなかったものとみなす条項は、消費者である借入人の利益を一方向的に害するものであることは明らかであり、消費者の権利行使期間を制限する条項であることから、消費者契約法第10条に違反となるおそれもありますので、削除をお願いします。

以上