

ひめネット（検）第10-2号
令和2年6月17日

〒790-0951
松山市天山三丁目13番12号
株式会社アメニティーハウス
代表取締役 大谷 敦史 殿

〒790-0952
松山市朝生田町七丁目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
TEL：089-987-3101
FAX：089-987-3130

申入書

冠省 失礼いたします。

改正民法施工に伴い、令和2年4月1日以降に使用するとされる「建物賃貸借契約書約款（住居用）」（以下「本件契約書」といいます。）をご提供いただきありがとうございます。

本件契約書について、消費者保護の観点から検討させていただきました結果、消費者の利益を不当に害すると思われる条項がありました。

下記のとおり、是正の申入れをさせていただきますので、ご対応いただきますようよろしくお願い申し上げます。

なお、貴社の見解や対応につきましては、令和2年7月17日までに当法人宛て、書面にてご回答いただきますようお願い申し上げます。

お忙しいところ恐縮ですが、どうぞよろしくお願い申し上げます。

草々

記

1 第18条1項（契約の解除）

本条項は、「甲は、乙が賃料の支払を怠ったときは、相当の期間をもって催告し、その期間内に乙が履行しないときは、本契約を解除することができます。」と規定しています。

賃貸借契約の解除に関しては、判例の解釈によれば、単なる債務不履行の存在では足りず、賃貸の当事者間の信頼関係を破壊する程度のものであることを要求しています。本条項は、賃料の支払を1回でも遅延した場合に、催告のうえ契約解除することを可能とするものです。しかし、賃借人のやむを得ない事情により、賃料の支払が遅延することは考えられることであり、直ちに、信頼関係が破壊されて賃貸借契約関係の維持を困難にするとは言えません。

よって、本条項は確立された判例法理及び民法の任意規定の適用の場合に比して、

消費者の権利を制限するもので、この規定が適用された場合、消費者は生活の本拠を失うという極めて深刻な不利益を被ることになり、本条項は信義則に反して消費者の権利を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条に反して無効であると考えます。

なお、賃料未払の解除については、同条2項2号に規定があり、重複しており、本条項は削除すべきものと考えます。

2 第10条2項・1項（汚損・破損等の届出）

本条項は、対象物件引渡し後14日以内に、対象物件内の建物または設備に存する汚損・破損等を賃貸人の指定する方法で報告していないものは、賃借人の入居中に発生したものと推定するという規定です。

対象物件内の汚損・破損等が賃借人の入居中に発生したものと推定されることにより、賃貸人は当該汚損・破損等の修理・修繕義務を負わず（第12条1項）、賃借人は退去時に原状回復義務を負う可能性があります（第20条3項）。

民法606条1項では、「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。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは、この限りでない。」と規定されています。対象物件の修繕義務は、賃貸人が負担するのが原則であり、賃借人に帰責事由がある場合に限り、賃借人が負担することが定められています。そして、当該破損・汚損等は賃借人が生じさせたものであること（また、当該破損・汚損等を生じさせたことにつき賃借人に帰責事由が認められること）の立証責任は、賃貸人が負うものとされています。

対象物件の汚損・破損等について、賃借人が生じさせたものであることの立証責任は賃貸人が負うものであることからして、本来は、入居時に賃貸人側の方で、対象物件の汚損・破損等について、賃借人に説明、確認するべきものと思われます。

しかし、本条項は、賃借人に対し、汚損・破損等の届け出義務を課し、届出がなかった汚損・破損等は賃借人が生じさせたものと推定しており、実質的に立証責任を転換する規定となっています。

本条項は、消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、信義則に反して消費者の権利を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条に反して無効であると考えます。

（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

ANNBILL3階野垣法律事務所

TEL : 089-913-1266

FAX : 089-913-1277