

ひめネット（検）第10-3号
令和2年12月16日

APAMAN株式会社

代表取締役社長 大村 浩次 様
(担当 法務部 吉澤 清美 様)

〒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

ご 連 絡

冠省 失礼いたします。

貴社よりの令和2年9月11日付回答書及び同月25日付建物賃貸借契約書の条項（一部抜粋）を記載した書面を拝受しております。

貴社が使用される建物賃貸借契約書の条項について、再度検討いたしましたが、やはり、消費者保護の観点から問題があると思料いたしますので、下記のとおり是正申入れをさせていただきます。

なお、貴社の見解や対応につきましては、令和3年2月1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。

草々

記

1 第18条（契約の解除）

「賃貸人からの解除は信頼関係の破壊が要件であることは大前提である」とのことですが、同条2項は、解除の要件として、「甲乙間の信頼関係が損なわれたと認められるとき」と信頼関係破壊の要件が明示されているのに対し、同条1項は、信頼関係破壊の要件が記載されていません。そのため、同条2項では信頼関係破壊が要件とされているが、同条1項では要件とされていないと解釈できます。

また、同条2項は、「賃料等の支払いを2ヶ月以上遅延したとき」と記載されているのに対し、同条1項は「賃料等の支払を怠ったときは」との記載があるのみで、賃料支払を懈怠した回数や金額等の基準は示されておりません。そうすると、同項は、一度でも賃料の支払を怠り、相当の期間をもって催告が行われ、その期間内に履行がされない場合には、解除が認められる条項と読み取れます。しかし、事情を総合考慮して信頼関係の破壊が認められなければ、一度の賃料支払の懈怠で催告解除が認められることはありません。特に、一般消費者は、同条1項により、一度で

も賃料の支払いが滞って催告を受けた場合には、賃貸人は解除できると理解すると思われま

す。同条1項は催告解除、同条2項は無催告解除の規定であり、その他差異がないのであれば、同条1項についても「甲乙間の信頼関係が損なわれたと認められるとき」の要件を明示すべきです。

本条項は、信頼関係の破壊の点に触れず、一度の賃料支払の懈怠で催告解除を認める条項であり、これ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。

2 第10条2項・1項（汚損・破損等の届出）

民法621条但書により、賃借物を受け取った後に生じた損傷について、損傷が賃借人の責めによらないものであることを立証する責任が賃借人にあることは、ご指摘のとおりです。

しかし、上記立証責任が但書として定められていることからすれば、同条本文について、通常損耗等を除く損傷が、賃借人が賃借物受取後に生じたものであることの立証責任は、賃貸人が負うと解されます。賃借人が使用開始するまでの賃借物の損傷状況は、賃借物の所有者である賃貸人が把握すべきものであり、賃借人が使用開始後に損傷を生じさせたことは、賃貸人が立証すべきことです。

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。本条項によれば、賃借人が賃借物の損傷状況を調査し、賃貸人に報告しなければ不利益を受けることとなります。本来、賃借人が使用開始後に生じた損傷であることを賃貸人が立証すべきところ、一方的に、賃借人に調査・報告義務を課して、実質的に立証責任の転換を図る規定です。実際に紛争となれば、賃借人は使用開始時の賃借物の損傷状態を調査し、この状況を記録するに留まらず、損傷状況を引渡し後14日以内に賃貸人に報告をしたことの記録まで整えていなければ、本条項の推定規定により原状回復義務を負うことになりかねません。

そのため、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時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。

以上

〈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 : 089-913-127