

ひめネット（検）第 28-1号
令和 6年 5月21日

〒730-0041

広島市中区小町1番25号

積水ハウス不動産中国四国株式会社

代表取締役 佐々木 邦裕 様

〒790-0952

愛媛県松山市朝生田町七丁目2番22号 大興ビル305号

適格消費者団体 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、貴社が仲介契約をしております不動産賃貸借契約について「退去時補修工事の内容説明書」と題する書面（以下、「退去時説明書」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はありますが、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、令和6年6月28日（金）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。

〈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

記

退去時補修工事の内容説明書の「畳・襖・障子の張替、指定業者による室内清掃、指定業者によるエアコンの洗浄の工事費用については、借主の過失による損耗等がなくても、借主の負担。」の記載を削除していただくこと

(申し入れの趣旨)

同条項は賃借人に退去時に畳・襖・障子の張替、指定業者による室内清掃、指定業者によるエアコンの洗浄の工事費用を賃借人に負担させる条項となっており、下記の理由から民法608条2項及び消費者契約法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。

(申し入れの理由)

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)とされています。

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こと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)。

国土交通省の原状回復ガイドライン(平成23年改定)においても、賃貸借契約終了時のクリーニング代、畳・襖等の取替又は張替費用は、経年変化や通常損耗によるものについては、原則として賃貸人が負担すべきものとされています。但し、①特約の必要性があり、かつ暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在②賃借人が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていることの要件を満たせば賃借人が負担することになっています。

しかしながら、貴社の条項は、クリーニング代、畳・襖等の取替又は張替費用を賃借人が負担する特約の必要性及び客観的、合理的理由がないにもかかわらず、ほとんどすべての賃借人について、クリーニング代、畳・襖等の取替又は張替費用を賃借人に負担させる運用となっております。当法人から令和5年7月12日に照会いたしましたが、貴社から回答がございませんでした。回答をいただけないということは上記①ないし③の要件を満たしているとの説明をしていただけないと判断いたしました。

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、民法606条1項、608条1項及び2項に反するうえに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、削除をお願いします。