

# 申 入 書

2020（令和2）年12月15日

栃木県那須塩原市太夫塚1丁目195番地  
株式会社三和住宅 御中

〒321-0968

栃木県宇都宮市中今泉2丁目7番19号

適格消費者団体

特定非営利活動法人 とちぎ消費者リンク

理事長 山口 益 弘

TEL/FAX 028-678-8000

当法人は、不特定かつ多数の消費者の利益のために、不当条項や不当勧誘等の是正に向けて活動を行っているNPO法人であり、内部組織として、弁護士、消費生活相談員など消費者問題に関する専門委員を構成員とする委員会を有しております。2019（令和元）年6月26日に、内閣総理大臣から、消費者被害防止のため、事業者の不当勧誘行為や不当条項使用に対し、差止請求権を行使することができる適格消費者団体として認定を受けております。詳細は、消費者庁のホームページ及び当団体のホームページ

(<http://tochigilink.org/index.html>) をご参照ください。

さて、貴社が使用されている建物賃貸借契約書（以下、「本件賃貸借契約書」といいます。）には、消費者契約法に鑑み、消費者の利益を害する不当ないし不適切と思われる条項がありました。当法人は、2018（平成30）年6月21日付で貴社に申し入れをさせていただきましたが、ご回答をいただくことができませんでした。その後、当法人は、内閣総理大臣から認定された適格消費者団体となりましたので、再度申し入れをさせていただくものです。

また、当法人は、本年6月26日付で、貴社に対し、現在使用されている契約書の送付を依頼させていただきましたが、ご送付いただけなかったため、2018（平成30）年6月21日付の申入れの際の契約書に基づいて、申入れをさせていただきます。

つきましては、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、2021（令和3）年2月1日までに上記連絡先宛に書面にてご回答くださいますようお願い申し上げます。

なお、本申入書及び貴社からの回答の有無・内容等は、消費者契約法第27条に基づき、当法人において公表させていただく可能性があることを申し添えます。詳細は、当団体のホームページ（<http://tochigilink.org/moshiire.html>）をご参照下さい。

## 記

### 第1 第14条について

#### 建物賃貸借契約書 第14条

次の各号に掲げる事項のいずれかが発生した場合において、甲は催告をした上でなお改善の余地がないと判断した場合、本契約を解除することができる。

（4）乙が死亡・倒産するか、あるいは差押え・仮差押え・仮処分等の宣告を受け、もしくは競売・破産宣告等の申立てを受けた場合

#### 1 申入れの趣旨

賃貸借契約書第14条（4）を削除することを求めます。

#### 2 申入れの理由

（1）消費者契約法10条は、消費者の不作为をもって当該消費者が新たな

消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し又は義務を加重する条項であって、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものを無効と定めています。

- (2) 民法第541条によれば、債務の履行を遅滞した場合、相当の期間を定めて履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができるかとされています。すなわち、賃貸借契約においても、契約を解除するためには、原則として債務の不履行が必要です。

また、判例上、賃貸借契約を解除するためには、信頼関係の破壊が必要であるとされています。

しかし、本件賃貸借契約書第14条(4)は、賃貸借契約から発生する義務違反があったことの主張・立証をすることなく、また、契約当事者間に信頼関係の破壊があったことの主張・立証をすることなく、催告をした上でなお改善の余地がないと判断した場合には本契約を解除することができるとするものです。

すなわち、法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し又は義務を加重する条項といえます。

- (3) また、第14条(4)に列挙されている事由のうち、倒産、差押え・仮差押え・仮処分の宣告を受け、もしくは競売・破産宣告等の申立てを受けたときについては、一般的には、賃借人の経済的破綻を徴表する事由といえます。

しかし、これらの事由は、本来の賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とするものではなく、これらの事由があっても債務不履行が発生しているとは限りません。仮に債務不履行が発生しているとしても、その程度は個別の事案により異なるものであり、賃貸借契約に関する信頼関係が破壊されているとは限りません。

また、係争物に関する仮処分のように、必ずしも賃借人が経済的な困

窮に陥っていることを徴表せず、債務の履行に影響を生じないものもあります。賃借人の死亡についても、賃借権が相続される場合、債務の履行に影響を生じるとは限りません。

よって、これらの事由が生じたとしても、債務不履行があり、かつ、信頼関係が破壊されていると評価することはできません。

また、賃貸人は、賃借人が賃料の支払いを遅滞し、かつ信頼関係が破壊されたときは、契約を解除することができます。そうであれば、第14条(4)が無効とされた場合に賃貸人が被る不利益は、有効とされた場合に賃借人が被る不利益と比べて大きいとはいえません。

したがって第14条(4)は、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものといえます。

(4) よって、本件賃貸借契約書第14条(4)は、消費者契約法10条に該当し無効となりえるため、削除を求めるものです。

## 第2 第23条について

### 建物賃貸借契約書 第23条

- 1 乙は、本契約が終了した時点において、本物件に放置された残置物について、甲に対しその所有権を放棄するものとする。
- 2 甲が乙に代わって本物件の残置物について処分を行った場合、甲は乙に対しその処分にかかった費用を請求することができる。また、乙は甲が行った残置物の処分に関して、甲に対し損害賠償等の請求を行うことは出来ない。

### 1 申入れの趣旨

賃貸借契約書第23条を削除することを求めます。

## 2 申入れの理由

- (1) 消費者契約法第10条の規定については、第1で述べたとおりです。
- (2) 民法によれば、賃貸借契約が終了した場合、賃貸物件に放置された残置物であっても所有権は賃借人にあります。

よって、仮に賃貸物件に放置された残置物があった場合には、賃貸人は、まずは賃借人に引き取りを請求することになります。

- (3) しかし、本件賃貸借契約書第23条1項は、賃貸借契約が終了した時点において、本物件に放置された残置物について、甲に対しその所有権を予め放棄するとしたものです。

よって、第23条1項は、法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限する条項といえます。

- (4) そして、第23条1項によれば、物件内に残置物があった場合には、賃貸人は、賃借人に一度も引き取りを請求することなく、無断で残置物を処分してよいということになります。かかる事態は、故意に残置物を放置したわけではない賃借人にとっては、あまりに理不尽です。

よって、第23条1項の規定は、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものといえます。

- (5) したがって、第23条1項の規定は、法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し又は義務を加重する条項であり、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものといえ、法10条後段に該当し無効となりえるため、削除を求めます。

また、第23条2項の規定は、かかる第23条1項の規定を前提とするものであるため、第23条1項の規定と同時に、削除を求めます。

## 第3 第24条について

建物賃貸借契約書 第24条
---------------

駐車場内における車輛の管理は乙の責任において行うものとし、事故・盗難その他トラブルについて、甲又は丁は一切の責任を負わない。

## 1 申入れの趣旨

賃貸借契約書第24条を削除することを求めます。

## 2 申入れの理由

- (1) 消費者契約法8条1項1号は、事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項は、無効としています。

また、同項3号は、消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項は、無効としています。

- (2) 本件賃貸借契約書第24条は、駐車場内における車輛の管理は乙の責任において行うものとし、事故・盗難その他のトラブルについて、甲又は丁は一切の責任を負わないとしています。

すなわち、駐車場内における車輛の管理については、賃借人の責任において行うものとし、事故・盗難その他のトラブルについて、仮に賃貸人や管理人の債務不履行や不法行為があった場合でも、賃貸人や管理人は一切の責任を負わないこととなります。

よって、第24条は、消費者契約法第8条1項1号及び3号に該当し、無効となりえるため、削除を求めるものです。

以上