

再 申 入 書

2021（令和3）年6月25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

当法人の、2020（令和2）年12月15日付申入書に対し、同年12月19日付でご回答をいただき、ありがとうございました。

申入書記載の旧契約書第14条、第23条につきましては、現在の契約書においては削除していただき、ありがとうございました。また、旧契約書の第24条につきましては、改善していただいたことを確認致しました。

もともと、前記申入書には記載していなかった点ではありますが、現在の契約書の第7条、第13条及び第16条の内容につきましては、問題があると考えられますので、再度、次のとおり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年7月30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。

記

第1 第7条について

建物賃貸借契約書 第7条

乙は、本物件に関し次の各号に定める行為を行ってはならない。

(2) 本物件の改装・修理・その他現状を変更するような造作加工

1 申入れの趣旨

賃貸借契約書第7条(2)については、「修理」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607条の2は、借借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときや、急迫の事情があるときは、借借人も借借物の修繕をすることができると規定しています。

ところが、前記7条(2)は、借借物件の修理を一律に禁止するものであり、民法607条の2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、賃貸人が相当な期間内に必要な修繕をしないときや、急迫の事情があるときにも借借人が修繕できないとすれば、借借人の生活に支障をきたしかねず、民法第1項第2項に規定する基本原則に反して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、第7条(2)は、消費者契約法10条に違反し無効と考えら

れるため、第1項記載のと通りの削除を求めるものです。

第2 第13条について

建物賃貸借契約書 第13条

1. 本契約存続期間中であっても、甲は乙に対し6ヶ月以上前に、乙は甲に対し1ヶ月以上前に、それぞれ書面による予告を行うことにより、予告した期日をもって本契約を解除することが出来る。

但し、乙は解約申し入れの日から1ヶ月を経過する日までの賃料等を支払うことによって、随時に本契約を解除することも出来る。

1 申入れの趣旨

賃貸借契約書第13条第1項については、「甲は乙に対し6ヶ月以上前に」を削除することを求めます。

2 申入れの理由

(1) 借地借家法第28条は、建物の賃貸人による建物の賃貸借の解約の申し入れは、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができないとされています。

そして、同法30条は、同法28条の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とするとしています。

(2) 前記第13条1項は、賃貸人が6ヶ月以上前に書面による予告を行うことにより、予告した期日をもって賃貸借契約を解除することができる

とするものであり、正当の事由があると認められる場合でなくとも解除できるとするものです。

よって、同条項は、借地借家法第28条に違反し無効と考えられるため、削除を求めるものです。

第3 第16条について

建物賃貸借契約書 第16条

4 乙は明け渡し退去に際し、甲に対して造作物の買取、立退料その他名目の如何にかかわらず一切の費用を請求しないものとする。

1 申入れの趣旨

賃貸借契約書第16条第4項については、「立退料その他の名目の如何にかかわらず一切の費用」を削除することを求めます。

2 申入れの理由

- (1) 借地借家法第28条は、建物の賃貸人による建物の賃貸借の解約の申し入れは、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができないとされています。同条における「財産上の給付」とは、一般的に立退料と考えられています。

そして、同法30条は、同法28条の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とするとしています。そして、

- (2) 前記第16条4項は、借地借家法第28条において必要とされている

正当の事由の一つである立退料を請求しないと定めるものであり、借地借家法第28条に違反して無効と考えられます。

よって、申入れの趣旨のと通りの削除を求めるものです。

以上