

## 申 入 書

2021（令和3）年 10 月 27日

〒101-8621

東京都千代田区外神田2丁目18番8号

株式会社共立メンテナンス 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/FAX028-678-8000

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います。

さて、貴社が定めた学生会館（ドーム）の「入館契約書」（以下、「本件契約書」といいます。）については、消費者契約法等に鑑み、消費者の利益を害し不当ないし不適切と思われる条項がありました。

つきましては、次に述べるとおり申入れをさせていただきますので、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、令和3年11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。

なお、本申入書、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。

## 記

### 第1 契約期間途中解約に関する違約金

入館契約書

第5条（解約に関する特約）

（2）（契約期間途中解約に関する違約金）

乙が契約期間の途中で乙の都合により本契約を解約する場合は、甲は既納の入館費、管理費、冷暖房費等の返金義務を負わないものとし、乙は本契約解約時点において速やかに違約金50,000円を甲に支払う。甲は保証金をもってこの弁済に充当することができる。

#### 1 申し入れの趣旨

本件契約書第5条（2）を削除することを求めます。

#### 2 申し入れの理由

（1） 消費者契約法10条は、消費者の不作為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） 学生会館を貸す債務は、賃貸借契約ないし賃貸借契約と類似の継続的契約です。そうすると、継続的契約としての性質上、解約により学生会館を貸す債務が消滅した以上、貸す債務と対価関係にある管理費、冷暖房費は、将来に向かって消滅すると解されます（民法620条参照）。

よって、貴社は、解約後の月数に相当する管理費、冷暖房費等については、不当利得として返金する義務を負っています（民法703条）。

(3) しかるに、本件契約書第5条(2)は、借主が年払いで支払った管理費・冷暖房費について、解約後の期間に相当する分についても返金義務を負わないとする規定であり、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。

また、本条項は、解約後の期間に相当する分の管理費・冷暖房費を一切返金しないとするものであり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものです。

したがって、本件契約書第5条(2)は、消費者契約法第10条により無効となりえます。

## 第2 免責

### 第8条

天災地変、火災等その他甲の責めに帰すことのできない事由で本学生会館が使用する事ができなくなったときは、本契約は当然に終了し、乙は名目の如何を問わず甲に対して損害賠償その他の請求はできない。また、甲は、乙が盗難等の甲の責めに帰すことのできない事由により損害を受けた場合、賠償責任を負わない。

#### 1 申入れの趣旨

「また、甲は、乙が盗難等の甲の責めに帰すことのできない事由により損害を受けた場合」のうち、「盗難等の」は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条の規定については、第1の2(1)で述べたと

おりです。

(2) 民法第415条によれば、盗難等については、貴社に債務不履行があり、貴社の責めに帰することができる事由がある場合には、貴社は借主に対して損害賠償義務を負います。また、民法第709条によれば、盗難等について貴社に故意または過失による不法行為がある場合には、貴社は借主に対して損害賠償義務を負います。例えば、貴社のセキュリティ対策不足によって盗難が発生した場合などについては、民法415条又は民法709条によって貴社が損害賠償責任を負う場合があります。

(3) しかるに、本件契約書第8条は、「盗難等の甲の責めに帰すことのできない事由」により借主が損害を受けた場合に、貴社は損害賠償責任を負わない旨を規定しています。すなわち、盗難については、事情の如何を問わず、甲の責めに帰すことのできない事由であるとして、貴社が損害賠償責任を負わないと解されるものです。よって、同条は、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と言えます。

また、盗難について、セキュリティ対策不足などの貴社の責めに帰すべき事由があるにもかかわらず、貴社が一切損害賠償責任を負わないとするのは、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言えます。

(4) したがって、本件契約書第8条は、消費者契約法第10条により無効となりえます。

### 第3 無催告解除

## 第9条

乙において本契約等の不遵守、不法行為により甲に損害を及ぼす行為、または、下記項目に該当する事実があった場合は、甲は乙に対し何ら通知催告を要せずして本契約を解除し、退室を求める事ができる。この場合は、本契約第5条の(2)(3)を適用する。

(2) 本契約に基づく債務の履行を怠ったとき。

### 1 申入れの趣旨

本件契約書第9条の「本契約の不遵守、」及び「(2) 本契約に基づく債務の履行を怠ったとき」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条の規定については、第1の2(1)で述べたとおりです。

(2) 民法第541条本文は、当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができるとしています。よって、債務不履行により契約を解除するには、原則として催告が必要です。

また、賃貸借契約については、判例上、解約が認められるのは、単なる債務不履行のみならず、信頼関係の破壊があった場合であるとされています。さらに、無催告解除が認められるのは、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった場合とされています(最判昭和27年4月25日)。

ところが、本件契約書第9条は、借主に本契約の不遵守があつて貴社に損害を及ぼしたとき及び借主が本契約に基づく債務の履行を怠ったときに、貴社は何ら通知催告を要せずして本契約を解除し、借主に退室を求めることができるとしており、軽微な契約の不遵守や債務不履行であっても無催告解除を認めるものです。

よって、本契約書第9条は、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と言えます。

また、同条によれば、軽微な契約の不遵守や債務不履行であっても無催告解除できるところ、学生寮の入館契約を解除されれば学生は住居を失い、大学等に通うことも困難になりかねないものであり、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ます。

- (3) よって、本件契約書第9条の「本契約の不遵守、」及び「(2) 本契約に基づく債務の履行を怠ったとき」の部分は、消費者契約法第10条により無効となりえます。

#### 第4 契約内容の一方的改定

##### 第14条

館費、管理費等の会館費用は毎年4月に甲により改定されるものとし、乙は新たに定められた金額を支払う。

##### 1 申し入れの趣旨

本件契約書第14条を削除することを求めます。

##### 2 申し入れの理由

- (1) 消費者契約法10条の規定については、第1の2(1)で述べたとおりです。
- (2) 契約は当事者の合意によって成り立つものであり、民法第521条以下の規定が当然の前提としており、契約内容を改定・変更する場合にも原則として両当事者の個別的な合意が必要です。

よって、館費、管理費等の会館費用についても、貴社と借借人である学生の両当事者の合意によって定まり、契約後に改定するには両当事

者の合意が必要です。

しかるに、本件条項は、契約後、貴社の意思表示のみで館費、管理費等の会館費用を自由に改定できるとするものです。

したがって、本件条項は、貴社が一方的に館費、管理費等を増額することにより、消費者の支払額が加重される可能性のあるものであり、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、消費者の義務を加重する条項に該当します。

(3) また、本条項は、消費者にとって不利益変更となる会館費用の値上げについても、極めて広範な裁量権を貴社に留保する規定であって、消費者が予期しない不利益変更により不測の損害を被る可能性があり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものです。

(4) したがって、本件契約書第14条は、消費者契約法第10条により無効となりえます。

以上