

差止請求書

2023（令和5）年2月16日

〒329-2735

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います。

当法人は、貴社に対し、消費者契約法41条1項の請求として、本差止請求書を送付いたします。本書面が貴社に到達すべき時期から1週間を経過した後には、消費者契約法の定める差止請求に係る訴えを提起することができます。

つきましては、本差止請求書に対し、本書面到達後2週間以内に文書にて貴社のご対応をご回答ください。

なお、本差止請求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頂く可能性があることを申し添えます。

第1 請求の要旨

貴社の使用する建物賃貸借契約書中の下記条項について、使用停止又は適切な内容に修正することを求めます。

第16条第4項

乙は明け渡し退去に際し、甲に対して乙が支出した費用（必要費及び有益費）の償還請求、造作物の買取、正当な事由に基づかない立退料、その他名目の如何にかかわらず本契約に基づく以外の請求は一切行わないものとする。

第2 紛争の要点

1 本件建物賃貸借契約書第16条第4項について

貴社は、建物賃貸借契約書第16条第4項において、賃借人は明け渡し退去に際し、賃貸人に対して賃借人が支出した費用（必要費及び有益費）の償還請求、造作物の買取、正当な事由に基づかない立退料、その他名目の如何にかかわらず本契約に基づく以外の請求は一切行わないものとする規定しています。

2 消費者契約法10条に該当し無効となること

(1) 消費者契約法第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608条第1項は、賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる規定しています。

ところが、賃貸借契約書（以下、「本契約書」と言います。）第16条

第4項は、賃貸人が必要費を支出した場合であってもその償還を請求することができないとしており、民法608条第1項に比し、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) そもそも賃貸人は建物を使用収益させる義務を負っており、建物の修繕義務(民法606条)は、賃貸人の本質的な義務です。よって、本来、建物に修繕の必要がある場合には、賃貸人は自らの負担において、修繕をしなければなりません。

もっとも、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず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は、賃借人は修繕をすることができます(民法607条の2)。かかる場合は、賃貸人の修繕義務の不履行や急迫の事情によって一時的に賃借人が修繕費用(必要費)を負担したものにすぎず、本来修繕義務を負うべき賃貸人が費用を負担すべきであり、賃借人の賃貸人に対する必要費として償還請求が認められるべきです。

しかし、前記第16条4項によれば、かかる場合にも賃借人の必要費償還請求が認められないこととなり、民法第1条第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16条4項のうち、甲に対して乙が支出した必要費の償還請求を一切行わないものとする部分は、消費者契約法10条に違反し無効と考えられるため、第1項記載のとおり削除を求めるものです。

3 まとめ

以上により、当法人は貴社に対し、請求の要旨のとおり請求をいたします。

(訴えを提起する予定の裁判所)

宇都宮地方裁判所