

平成24年7月25日

〒108-0075 東京都港区港南二丁目16番1号

大東建物管理株式会社 御中

特定非営利活動法人あいち消費者被害防止ネットワー

理事長 杉浦 亅

(連絡先) 〒460-0002 名古屋市中区丸の内2-18-22

三博ビル8階

事務局長 外山 孝司

(TEL: 052-265-9258、FAX: 052-265-9259)

## 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。

私どもは、消費生活に関する情報の収集及び提供、消費者の被害の防止及び救済などを目的とする特定非営利活動法人（NPO法人）です。

当団体は、消費者団体や消費者問題に取り組む弁護士・消費生活相談員等の専門家、研究者、一般消費者等によって構成され、平成22年4月14日に消費者団体訴訟制度の適格消費者団体として消費者契約法13条の内閣総理大臣の認定を受けております。

さて、今般、貴社が定型で利用されている建物賃貸借契約証書につき、消費者保護の観点から検討をさせていただいた結果、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条項がありました。

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、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、平成24年8月25日までに上記連絡先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。

なお、本申入れの内容、申入れに対する貴社のご回答の有無・内容及び本申入れ以降の経緯・内容等については、消費者被害発生防止の観点から、当団体のホームページその他適宜の方法により公表させていただくことがありますことを申し添えます。

敬具

## 申入れ事項

### 第1 契約期間（契約証書本文（3））及び更新拒絶・解約申入れ（第12条）について

#### 契約証書本文（3） 契約期間

契約満了の2か月前までに甲（賃貸人）より契約更新のご案内をご送付いたします。更新される場合は同封された同意書を返送していただくことで契約更新ができます。更新後の契約期間は2年間とします。

#### 第12条1項（解約の申入れ）

甲（賃貸人）または乙（賃借人）の都合により本契約を解約する場合、あるいは契約期間満了により本契約を終了させる場合は、解約日または終了日の、甲は6か月前まで、乙は1か月前までに相手方に対し、書面により通知しなければなりません。

#### 【申入れの趣旨】

賃貸人の都合による更新拒絶や解約申入れには、借地借家法28条の定める正当事由が必要であることが明確になるよう改善して下さい。

#### 【申入れの理由】

- 1 借地借家法は、期間の定めのある建物賃貸借契約について更新されるのが原則とし、賃貸人からの更新拒絶及び解約申入れについては正当事由が必要とされています（同法28条）。そして、これらの規定に反する特約は無効とされておきません（同法30条）。
- 2 この点、第12条1項には、賃貸人の都合による更新拒絶ないし解約申入れについて、「甲または乙の都合により（略）契約期間満了により本契約を終了させる場合は」、一定の期間内に書面にて通知しなければと記載されているだけであるため、あたかも期間内に通知さえすれば、賃貸人の都合により自由に更新拒絶や解約申入れをすることができるかのように読めます。本条項がそのような趣旨であれば、借地借家法30条により無効となります。
- 3 仮に、そのような趣旨でない場合も、契約条項として正当事由の必要性が記載されていないことによって、実際の現場においては、借地借家法28条に反する

運用がなされることにより、法律に詳しいわけではない消費者たる賃借人が不当な不利益を被る虞がありますので、事業者が消費者契約の条項を定めるに当たっては消費者の権利義務その他の消費者契約の内容が消費者にとって明確かつ平易なものになるよう配慮しなければならないと定める消費者契約法3条に反しているといわざるをえません。

4 つきましては、本条を、賃貸人の都合による更新拒絶ないし解約申入れには借地借家法28条の定める正当事由が必要であることを明記するようにしてください。

## 第2 第9条【修繕義務およびその費用負担】について

次の各号に掲げる修理等（天災を原因とするものを除く。）については、甲はその修繕等の義務を負いません。また、乙は、次の各号に掲げる修繕等について、甲の承諾を得ることなく、自らの費用負担において実施することができます。

- 1) 畳表の取替え
- 2) 電球、蛍光灯の取替え
- 3) 水栓その他物件内部の付属器具類の小修理
- 4) 電気設備の小修理・清掃
- 5) ふすま紙の張替え
- 6) 水栓蛇口の止水コマ、パッキンの交換
- 7) 鍵の紛失による取り替え、修理
- 8) エアコンフィルター等の交換
- 9) ガラスのはめ替え
- 10) その他費用が軽微な修繕

### 【申入れの趣旨】

本条第3号，4号，7号，8号及び10号を削除してください。

### 【申入れの理由】

そもそも、賃貸人には、賃借人に対し、賃貸借契約の目的物（以下「賃貸物」といいます。）を使用・収益させる義務があり（民法601条），賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負っています（民法606条1項）。また、民法601条1項により、賃借人は、賃貸物の修繕費用を支出した場合には、賃貸人に対し、直ちに当費用の償還請求することができます。

しかしながら、本条は、天災を原因とするものを除けば、賃借人の故意・過失による損耗・毀損なのか否かを問わず、修繕義務を賃借人に課し、なおかつ、そ

の費用の償還請求を妨げるおそれのある内容となっております。

また、本条各号に掲げられる賃貸物について、所有者である賃貸人であれば、その状態や劣化の度合い、修理が必要な頻度及び修理費用などを比較的把握していると思われるのに対し、賃借人は、通常、賃貸借契約締結時、賃貸物の細部にわたる状態まで、十分かつ詳細に把握できるわけではありません。そうとすれば、賃貸人であれば、賃貸物の修繕に要する費用をある程度正確に算出したうえで賃料に含めることができるのに対し、賃借人にとっては、修繕費用を予測できず、賃貸借契約締結後、不意打ち的な支出を余儀なくされるおそれが十分にあります。

とりわけ、本条第3号、4号の「小修理」、同7号の「鍵の紛失による・・・修理」、同8号の「等」及び同10号の「費用が軽微な修繕」という文言は、評価を含むものであったり（3、4、10号）、場面が想定しがたいものであったり（7号）、包括的であったり（8号）するなど、いずれもその範囲が不明確ですので、結果的に賃借人がその予測の範囲を超えた高額な費用を負担せざるを得なくなる可能性があります。かかる結果を防ぐためにも、消費者契約法3条は、事業者に対して、消費者契約における条項が明確かつ平易となるよう配慮する義務を課しています。この、消費者契約法3条の趣旨に鑑みても、本条第3号、4号、7号、8号及び10号の文言は問題です。

ちなみに、平成17年12月16日最高裁判決においては、「賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負うためには、賃借人が補修費を負担することになる上記損耗の範囲につき、賃貸借契約書自体に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である。」と判示され、一定の場合には賃借人が通常損耗分を負担することもあり得るとされました。この判例自体は、原状回復の場面を想定している点、厳密には本条項の想定する場面とは異なりますが、本来であれば賃貸人が負担すべき損耗に関する修繕（回復）義務を賃借人に課すことの可否が問題となっている点、本条項の想定する場面と問題意識を共通にします。ここで本条第3号、4号、7号、8号及び10号についてみると、前述のように文言が不明確な部分があること、修理が必要となる損耗の程度が記載されていないことなどから、本条第3号、4号、7号、8号及び10号が、上記判例の要求する損耗範囲の明確性を満たしているとは思われません。このように、平成17年12月16日最高裁判例の趣旨に鑑みても、本条項は問題です。

以上より、賃借人の責めによらない損耗・毀損も含めて、一方的に賃貸物の修繕費用を賃借人に課すおそれのある本条各号のうち、とりわけ表現が不明確な第3号、4号、7号、8号及び10号は、信義則に反する形で民法上の賃借人の義務を加重するものとして、消費者契約法10条により無効となるおそれがあります。

よって、本条第3号、4号、7号、8号及び10号の削除を求めます。

### 第3 第11条【契約の解除・消滅】について

1. 甲は、乙が次の各号の一つにでも該当したとき、または本契約に定める義務のいずれかの条項（ただし第7条を除く）に違反したときには、催告の上、本契約を解除することができます。

1) 家賃・駐車場使用料、共益費、自治会費等、その他費用（以下あわせて「賃料等」という）の支払を2ヶ月分以上滞納したとき。

2) 刑事事件、その他の事由により、乙の社会的信用が著しく失墜し、かつ甲との信頼関係が破壊されたとき。

3) 入居申込書等で申告した事項に虚偽の記載があるなど、不正な方法により本契約の締結に至ったと認められるとき。

4) 乙が賃料等の支払について、大東建託株式会社が提携する家賃集金制度受託会社（以下「戊」という。）による家賃集金制度を利用し、戊を通じて甲に賃料等を支払う場合は、乙が戊に対する乙戊間の家賃集金制度利用契約書または家賃集金制度（家賃支払委託）契約書に定める賃貸借費用等の支払を怠り、その滞納額が2ヶ月分に達したとき。

2. 乙または丙について、次のいずれかに該当した場合には、甲は何らの催告もせずして、本契約を解除することができます。

1) 第7条の確約に反する事実が判明したとき

2) 契約締結後に自らまたは役員が反社会的勢力に該当したとき。

3. 本条各項による契約の解除により、乙に損害が生じても、甲は損害賠償の責任を一切負わないものとする。

#### 【申入れの趣旨】

本条第1項を削除してください

#### 【申入れの理由】

1 賃貸借契約は、生活の基礎となる継続的契約であり、信頼関係の法理による修正を受けています。それゆえ、債務不履行の事実が存在したとしても、必ずしもその一事のみをもって解除が認められるものではないということが判例法理として確立されております。

そして、本条項に定める各行為ないし事実が存在し、また、賃貸借契約に定める義務の一つに違反したとしても、只それだけで信頼関係の破壊が認められるわけではありません。そうであるにもかかわらず、本条項は、催告さえすれば解除が認められるかのように読めますので、誤解を招きます。

例えば、1号については、自治会費を2ヶ月分滞納したからといって、それだけで解除が認められるのは不合理ですし、その余の列挙事由や本契約書に定める他の義務違反も、直ちに信頼関係が破壊されるような背信性の強い事由とはいえません。

以上より、本条第1項は、そもそも信頼関係の破壊すら認められないようなケースでも解除を認めるものですので、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条により無効となります。よって、本条項の削除を求めます。

#### 第4 本文(6) 退去の手続、第13条【明け渡し】について

##### 本文(6) 退去の手続 ②

畳の表替・襖の張替・ルームクリーニング・鍵の交換は乙の故意過失による損傷だけでなく経年劣化による損耗も含めて乙の費用負担とさせていただきます。

##### 13条

1. (略)

2. 事由の如何を問わず本契約が終了したときは、乙は、本物件を原状回復して(畳の表替え、襖の張り替え、ルームクリーニング、鍵の交換、その他損傷箇所の復旧を含む。)、甲に明け渡さなければなりません。

3. 前項の原状回復工事は甲が行い、その費用は乙の負担とします。

4. 乙は甲に対し、明け渡しにあたり、造作の買取請求、必要費・有益費の償還請求、移転料、立退料、その他名目の如何を問わず、一切の請求をできません。

#### 【申入れの趣旨】

##### 1 本文（6）、第13条第2項及び第3項について

賃借人が原状回復義務を負う場合は賃借人の故意過失に基づく破損・汚損等に  
限られる旨を明示して下さい。

##### 2 第4項について

必要費や有益費の償還請求ができないとする部分を削除して下さい。

#### 【申入れの理由】

##### 1 本文（6）、第13条第2項及び第3項は、同条項だけを見ると、その文言上、 賃借人の故意過失に基づかない破損・汚損等についてまで全て原状回復義務があ るかのように読めます。

しかしながら、そもそも、民法の規定（601条、616条、598条等）に  
よれば、賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して  
賃貸人に返還する義務を負いますが、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使  
用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発  
生は、賃貸借契約の本質上当然に予定されています。ゆえに、建物の賃貸借契約  
において、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生じる賃借物件の劣化又  
は価値の減少である通常損耗の補修に関する費用は、使用収益の対価たる賃料の  
中に含まれているものと解されています。

したがって、民法の規定によれば、賃借人には、通常損耗についての原状回復  
費用を負担すべき義務はなく、本条項が、民法上の義務に加えて、賃借人の義務  
を加重するものであることは明らかです。

そして、通常、賃借人が通常損耗の範囲及び負担義務者についての正確な知識  
を有しているものとは思われないこと、本来であれば賃借人が負担する原状回復  
義務は、賃借人の故意や過失に基づくものに限られるはずであるのに、通常損耗  
の一部も一方的に賃借人が負担するとされていること、賃借人が、賃貸借契約期  
間の長短にかかわらず、一律に通常損耗を負担させられることなどに鑑みると、  
本条項は、信義誠実の原則に反し、賃借人に対して一方的に不利益を課すもの  
として、消費者契約法10条により無効となります。

よって、本条項の削除を求める次第です。

##### 2 民法608条は、賃借人が負担した必要費及び有益費を、賃貸人に対して請 求できると定めています。

この点、必要費のうち小修繕と評価できるもの、及び有益費については、賃借人負担とする特約も有効とするのが、従来の判例や通説でした。

しかしながら、大修繕はもちろんのこと、小修繕や有益費についても、これを特約で償還請求できなくすることは、賃借人の権利を制限するものと言えます。

また、必要費は、目的物を使用収益できる状態を維持するために必要な費用であるところ、賃貸借契約において賃貸人が負担する本質的債務は、目的物を賃借人に使用収益させる債務（民法601条）ですので、必要費を賃借人負担としてしまうことは、賃貸借契約における賃貸人の本質的債務を、一方的に賃借人に負担させてしまうことになってしまいます。本条項では、金額の多寡を問わず、一律に償還請求できないとされていることも問題です。有益費償還請求権についても、賃借人がこれを否定されてしまうと、造作の買取請求権（否定されても、取り外して持って行ける。）とは異なり、投下資本を全く回収できないことになってしまう一方、所有者である賃貸人は、費用を何らかけずに、増加した価値を独占的に保持できることになってしまい、あまりにも不公平です。

したがって、必要費や有益費の償還請求を排除する本条項は、信義則に違反する形で民法上の賃借人の権利を制限するものであり、消費者契約法10条により無効となりますので、本条項の削除を求める次第です。

以上