

平成25年2月15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：

理事長 杉浦 市I

(連絡先) 〒460-0002 名古屋市中区丸の内 ー ー ー

三博ビル8階

事務局長 外山 孝司

(TEL : 052-265-9258、FAX : 052-265-9259)

再 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。

この度は、当団体からの賃貸借契約書に関する申入れに対し、ご回答いただきありがとうございました。

貴社からのご回答（平成24年8月12日付）を踏まえ、改めて別紙のとおり是正の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、平成25年3月15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、貴社からの回答の有無および回答内容は適宜の方法により公表させていただきますことを申し添えます。

敬具

申入れ事項

第1 現在使用している建物賃貸借契約書の開示依頼

【申入れの趣旨】

貴社が現在使用している建物賃貸借契約書を開示してください。

【申入れの理由】

貴社の回答によれば、当団体による2012（平成24）年7月25日付申入書にかかる建物賃貸借契約書は現在使用していないとのことです。

しかしながら、当団体による申入れ事項に対する貴社の回答は、一部につき改訂を検討するとのことご回答をいただいているものの、その余については申入れに応じられないとのことです。現在使用している建物賃貸借契約書も、先の申入れが妥当する内容となっている可能性が高いものと考えられます。

また、差止請求権を有する適格消費者団体である当団体としては、先の申入れにかかる建物賃貸借契約書（以下「旧契約書」といいます）を貴社が実際に現在使用していないのか否かを確認する必要があります。

つきましては、貴社が現在使用している建物賃貸借契約書を開示してくださいようお願いいたします。

なお、仮に旧契約書につき、新たに締結する賃貸借契約においては現在使用していないとしても、過去に当該契約書を使用して締結した賃貸借契約の更新の際は、同じ内容のままで更新されることが多いはずです。

したがって、旧契約書の内容についても、是正される必要がありますので、引き続き、次のとおり、申入れさせていただきます。

第2 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（平成24年7月25日付申入事項第1）

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（貸貸人）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。

【再申入れの趣旨】

貸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（平成24年7月25日付申入書第1と同旨）。

【再申入れの理由】

1 貴社の回答内容

貴社は、概要次の理由を挙げて、申入れには応じられないとしています。

- ①正当事由が必要であることは法律上明記されているため、契約書に記載がなくても正当事由が不要になるわけではない。
- ②明記しても一般の消費者には判例上どのような場合に正当事由が認められるのかを理解することは困難である。
- ③貸貸人からの解約申入れ等は極めて希であり、そのために契約書の条文を詳細にするのは妥当ではない。

2 当団体の見解

貴社の回答については、貴社の貸貸借契約書は、貸貸人からの解約申入れ等については借地借家法28条の規定する正当事由が必要であることは明記されていないが、当然の前提となっているし、明記しても一般の消費者には理解できないので明記する必要性がない、との立場であると理解しました。

しかしながら、繰り返しになりますが、契約条項として明記されていないと実際の現場の運用においては借地借家法に反する運用がなされ、法律に詳しくない消費者が不利益を被る恐れがありますので、消費者契約法3条の趣旨に照らし、明記される必要があります。

また、消費者としては、詳しい判例等を知らなくても、少なくとも借地借家法28条のとおり条項が記載されていれば、正当事由が必要となることを理解することができますので、貴社との交渉において、条項の解釈等について納得でき

なければ自ら調べたり専門家に相談するなどして自己の権利を適切に行使することが可能となります。

さらに、賃貸人からの解約申入れ等はそもそも希なケースであるとはいえませんし、仮に希なケースだとしても、そうであるからこそ、その場合の規律について契約書に明記しておくことが必要であるといえます。

このように、法律上当然必要となる正当事由について契約条項にも記載されていることは消費者が不当な不利益を被らないために必要不可欠です。

そして、法律上当然に必要となる要件を契約条項に記載することは、貴社が法律に則った適正な業務を行う意図を有しておられるのであれば、何ら不利益はないどころか、かえって、現場における適正な業務遂行を徹底するために有益であるはずです。

このように、契約書に明記する必要性が高く、弊害は何ら存しないにもかかわらず、これを明記することを殊更に回避しようとする貴社の姿勢は、事業者に求められる法令遵守の意識を欠くものであり、消費者の不利益の下に自ら不当な利益を得ようとしている、との評価すら受けうるものです。

つきましては、改めて、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申入れます。

第3 第9条【修繕義務およびその費用負担】について（平成24年7月25日付申入事項第2）

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

【再申入れの趣旨】

- 1 本条項が賃借人に修繕義務を負わせるものではないことが消費者に分かるよう改訂してください。
- 2 本条項各号（特に第3号，4号，7号，8号及び10号）につき、速やかに削除ないし表現の見直しを実施の上、改訂後の契約書を開示してください。

【再申入れの理由】

- 1 再申入れの趣旨1について

貴社の回答によれば、本条項は、賃借人に修繕義務を負わせる趣旨ではないとのことです。

しかしながら、本条項には賃貸人が修繕義務を負わないと明記されていますので、その反対解釈として、賃借人が修繕義務を負う趣旨であると理解するほかありません。

従いまして、賃借人に修繕義務を負わせる趣旨ではないことが一般の消費者に理解できるように文言の改訂を求めます。

- 2 再申入れの趣旨2について

本条各号の範囲が不明確な表現につき、見直しを検討していただけるとのご回答ありがとうございます。

なお、今回の賃貸借契約書の改定に合わせて見直しを行うとのことですが、消費者保護の観点から、速やかに本条各号（特に第3号，4号，7号，8号及び10号）につき、平成24年7月25日付申入れの趣旨を踏まえて、削除もしくは表現の見直しを実施の上、改訂後の契約書を開示していただきますよう申入れられます。

第4 第11条【契約の解除・消滅】について（平成24年7月25日付申入事項第3）

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。

【再申入れの趣旨】

本条1項を削除してください。

なお、本条記載の解除事由につき見直しを行う場合は、本条記載の事由による解除は、単に当該事由が発生しただけでなく、それにより判例法理が求める信頼関係の破壊が認められる場合に限られることが分かるように明記してください。

【再申入れの理由】

1 貴社の回答

貴社の回答については、信頼関係破壊の要件は当然に必要なことから、これを記載しないからといって借借人に不利益を与えることはないし、記載しても一般の借借人には理解が困難であるから無意味である、との立場を前提として、本条1項記載の事由については信頼関係の破壊により解除が認められる具体例を列挙したものであるとの見解と理解しました。

2 当団体の見解

この点、判例法理上必要とされる信頼関係破壊の要件が明記されていないこと

により現場の実務において賃借人が不当な不利益を被る恐れがあること、明記することにより、仮に理解が直ちに困難であるとしても消費者がそれを知ることができること自体が重要であり、貴社にとっても何ら不利益を与えるものではなくかえって利益になること、は本再申入書第2において述べたのと同様であり、あえてこれを記載しない理由はないはずです。

したがって、解除事由を契約条項に具体的に列挙する場合には、信頼関係破壊の要件が必要となることが賃借人に理解できるような記載とすべきです。

ただし、現在の本条1項各号の事由は、1号が仮に貴社の回答のように滞納額が「家賃・駐車場使用料・共益費・自治会費等・その他費用の合計額の2か月分」に至った場合という趣旨であるとしても、判例上、2か月分の滞納のみでは信頼関係の破壊が認められることはほとんどありませんし、その他の事由もそれだけでは直ちに解約が認められる事由ではありません。

したがって、貴社が、本条1項各号の事由を信頼関係破壊により解除が認められる具体例を記載してあるとの理解に立っているのであれば、やはり、本条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として、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ので、削除を求めます。

第5 本文(6)退去の手続、第13条【明け渡し】について(平成24年7月25日付申入事項第4)

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。

【再申入れの趣旨】

1 本文（6）、第13条第2項及び第3項について

速やかに平成24年7月25日付申入書申入事項第4・1（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ください）を踏まえた改訂を実施の上、改訂後の賃貸借契約書を開示してください。

2 第13条第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。

【再申入れの理由】

1 再申入れの趣旨1について

本文（6）、第13条第2項及び第3項については、一連の最高裁判決を受けて大幅な改訂を検討中とのことですが、消費者保護の観点から、速やかに改訂を実施の上、改訂後の賃貸借契約書を開示していただけるよう申し入れます。

2 再申入れの趣旨2について

賃借人が賃貸人に無断で修繕や改装等を行い、それが必ずしも賃貸人に有益とはならない場合も想定されることは貴社の回答のとおりです。

しかしながら、本条項は、必要費や有益費の償還請求につき、「一切の請求をできません」として、事情の如何にかかわらず、一律に必要費や有益費の償還請求を排除しています。

したがって、この点において、本条は、民法上の賃借人の権利を著しく制限するものとして、消費者契約法10条により無効となるというほかありませんので、改めて本条項の削除を求めます。

以上