

平成30年6月19日

〒100-0004

東京都千代田区大手町二丁目6番1号 朝日生命大手町ビル3階

APAMAN株式会社 御中

特定非営利活動法人消費者被害防止ネットワーク東海

理事長 杉浦 市郎

(連絡先) 〒464-0075 名古屋市千種区内山3丁目28番2号

KS千種ビル6階F

事務局長 野澤厚美

(TEL : 052-734-8107、FAX : 052-734-8108)

申 入 書

貴社発平成30年4月16日付「回答書」とともに開示された居住用建物の賃貸借契約書の修繕義務と費用負担義務に関する条項に対し、次のとおり、申入れ致します。

第1 申し入れの趣旨

契約条項第●条第2項(2)、(4)、及び(6)について、通常損耗、経年劣化による故障に関する補修について、①賃借人が通常損耗・経年劣化について補修費用を負担すること、②通常損耗・経年劣化の意義ないし範囲が一義的に明白であること、及び、③賃借人が負担することとなる金額を明確に認識できること、3要素を満たすよう改訂いただくか、条項を削除して下さい。

第2 申し入れの理由

1 貴社開示の契約条項

貴社は、平成30年4月16日付「回答書」とともに現在使用している居住用建物の賃貸借契約書の修繕義務と費用負担義務に関する条項として次のとおり開示されました。

(第●条第2項)

2. 乙は、前項の規定にかかわらず、入居期間中における自然損耗・経年劣化または通常損耗等であっても、次の各号に定める修繕については、甲の承諾を得ることなく自らの費用負担において修繕を行うものとし、甲は、以下の各号に定める修繕については、修繕義務を免れます。

- (1) 入居期間中の畳の表替え、襖、障子等の張り替え
- (2) ガラスの破損による取り替え
- (3) 電球、蛍光灯、電池等の消耗品の交換
- (4) バス・トイレ・流し台等の排水の水回りの補修、給水・排水栓（パッキン）の交換
- (5) 【標記】E記載の鍵を紛失した場合の交換及び新設置費用
- (6) その他、付帯設備等の軽微な補修

2 問題とする条項の指摘

(1) 第2項(2)

上記第2の1に掲記した第●条第2項のうち、「(2) ガラスの破損による取り替え」は、①室内外を区分するガラスや部屋を区分するガラスは建物の一部と考えられるため本来的な賃貸人の使用収益させる義務の内容と思料されること、②破損に至るまでの賃借人の過失の有無が問われていないこと、③補修の必要性についても偶発的であり、④補修に要する金額も契約締結時に明示的に表示されていないと思料

されることを指摘できます。

(2) 第2項(4)

上記第2の1に掲記した第●条第2項のうち、「(4) バス・トイレ・流し台等の排水の水回りの補修、給水・排水栓（パッキン）の交換」は、①バス・トイレ・流し台等の水回りの付帯設備は建物の一部と考えられるため本来的な賃貸人の使用収益させる義務の内容と思料されること、②補修を要するに至るまでの賃借人の過失の有無を問われていないこと、③補修の必要性についても偶発的であり、④補修に要する金額も契約締結時に明示的に表示されていないと思料されることを指摘できます。

(3) 第2項(6)

上記第2の1に掲記した第●条第2項のうち、「(6) その他、付帯設備等の軽微な補修」は、①「軽微」の内容が不明確であること、②補修を要するに至るまでの賃借人の過失の有無が問われていないこと、③補修の必要性についても偶発的であり、④補修に要する金額も契約締結時に明示的に表示されていないと思料されることを指摘できます。

3 敷引特約に関する最高裁平成23年3月24日判決と、通常損耗に関する原状回復義務に関する最高裁平成17年12月16日との関係（射程）

(1) 平成23年判決の調査官解説

関西地方で多くみられる敷引特約に関する最高裁平成23年3月24日判決に関する最高裁判所判例解説には、「賃借人にとっては退去時に自らが負担することとなる補修費用の額について、契約時において明確な認識を持つことができず結果的に退去時に予想外に高額な補修費用を負担させられるおそれがある。そこで、平成17年判決は、このような特約が賃借人に予期しない特別の負担を課すものであるとして、賃借人の保護の見地から、特約の成立要件を厳格に解したものとみることができざる。これに対し、敷引特約においては、これが契約書に明示されていれば賃借人は、自らが負担することとなる敷引金の額について契約締結時に明確な認識を持つことが可能となる上、敷引金の額は、実費にかかわらず、定額ないし定率とされているから、賃借人が予期しない特別の負担を課されるものではない。そうすると、平成17年判決で問題となった特約と敷引特約とでは、賃借人の置かれた状況が異なっており、敷引特約の成否という場面に平成17年判決の射程が及ぶものではないと考えられる。」と記述されており（最高裁判所判例解説民事編（平成23年）189頁～190頁）、賃借人が契約締結時に将来負担することとなる、敷引金の額ないし率についての明確な認識可能性を重視しています。

また、同解説は、平成23年判決は「実費精算型の特約や定額補修分担金条項の有効性について判示したものではない。もっとも、定額補修分担金条項については、同

分担金は、①契約締結時に賃借人が賃貸人に支払う一時金であること、②損耗の修繕費等に充てることが予定されていることから、敷引金との共通性があり、本判決の射程が及ぶとも考えることも可能であるように思われるが、当該契約の具体的内容に即して今後更に検討されるべき問題であろう。これに対し、実費精算型の特約については、賃借人が退去後に修繕費の実費を支払うものであることから、敷引特約とはその性質を大きく異にし、本判決の射程が及ぶものではないと思われる。もっとも、平成17年判決によれば、かかる特約が成立したといえるためには、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であり、同判決の判断内容に照らし、そのハードルはかなり高いように思われる」とも述べています（前同書202頁）。

(2) 平成17年判決の解説

最高裁平成17年12月16日判決についての解説（判例タイムズ1245号53頁）には、「特約が合意されたか否かについて本件判例は、契約成立時に賃借人が契約書または口頭において賃借人が特約を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど明確な合意の存在が必要であるとし、その判断は相当厳格になされている。本件契約書の原状回復条項で引用されている本件負担区分表に記載された補修を要する状況には、例えば「汚損(手垢の汚れ、たばこの煤けなど生活することによる変色を含む)」「生活することによる変色、汚損破損と認められるもの」「汚損とはよごれていること、または、よごしてきずつけること。」等の記載があるが、このような記載があっても通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえないとして極めて厳格に解している。また、本件では説明会においても本件負担区分表の個々の項目についての説明はされていなかった。特約の合意が認められるためには、賃借人が通常損耗について補修費用を負担すること及びその対象となる通常損耗の範囲について明確に認識することはもとより、その負担する金額についても認識できなければ合意が成立したとはいえないと解される(生熊長幸・判時1876号〔判評552号〕177頁は少なくとも賃貸借契約書本文の中に特約が存在しかつ通常損耗分の内訳が金額とともに予め明示され、かつそのことが賃貸人側から賃借人に明確に告げられない限り無効と指摘する。)」と記述されています。

(3) 第2の2(1)ないし(3)で指摘した条項について

上記第2の2(1)ないし(3)で指摘した条項は、いずれも賃貸借契約期間中の修繕・補修に関する条項であり、賃借人退去・明渡後の原状回復義務に関する実費精算型条項に似て、予め負担する金額が明確に認識できる性質のものではありません。

従って、特約の有効性については、最高裁平成17年判決の射程が及ぶものと考えられ、同判決の示す考えによると、①賃借人が通常損耗・経年劣化について補修費用を負担すること、②通常損耗・経年劣化の意義ないし範囲が一義的に明白であること、

及び、③賃借人が負担することとなる金額を明確に認識できること、の3要素を満たさない限り、特約が有効に成立したとは認められません。

4 消費者契約法 10 条の適用

- (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の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て消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、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は、無効とする。」と定めておりますところ、「法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合」には、民商法に限らず、判例によって形成された法理も含まれますので、上記第 2 の 2 で指摘した条項は、上記第 2 の 3 で指摘したとおり、最高裁平成 17 年判決が示す基準を満たさないで、有効とは認められない特約条項を示すことにより、賃借人に対し、本来賃貸人が負うべき建物を使用・収益させる義務を転嫁させようとするもので、明らかに「法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合」に「比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する」条項に該当します。
- (2) また、貴社の契約条項第●条は、第 1 項において賃貸人（甲）の原則的修繕義務・費用負担を定めておきながら、上記第 2 の 2 のとおり、賃借人の使用・収益について重要な部分にまで、金額の明示もなく、故意・過失の有無を問わず、賃借人に修繕義務・費用負担を定める内容となっており、経年劣化等による付帯設備の故障など、予期せぬ費用負担を強いるような体裁となっており、上記のとおり、最高裁平成 17 年判決の考えに従えば、有効とは認められないにも拘わらず、賃借人に対し本来賃貸人が負うべき建物を使用・収益させる義務を転嫁させようとするもので、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時的に害するものといえます。

5 結論

以上の検討により、貴社の契約条項第●条第 2 項の(2)、(4)及び(6)は、上記 3 のとおり、特約不成立であるか、消費者契約法 10 条に違反して無効ですので、第 1 記載の申し入れの趣旨に記載したように、特約の有効要件を満たすよう改訂いただくか、条項を削除して下さい。

以上