

◆改善事例 APAMAN 株式会社に対する申入れ

事業者名；A P A M A N株式会社

事業内容：居住用建物賃貸借仲介

申入対象：入居期間中の修繕義務・費用負担義務に関する条項

申入開始日：2018（平成30）年6月19日

申入終了日：2019（平成31）年3月19日

対象条項と申入れ根拠条文（消費者契約法につき「法」という。）：

1 入居期間中の修繕義務・費用負担義務に関する条項

←法10条

	Cネット東海の主な申入れ内容	回答（結果）
1	<p>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。</p> <p>(1) 入居期間中の畳の表替え、襖、障子等の張り替え</p> <p>(2) ガラスの破損による取り替え</p> <p>(3) 電球、蛍光灯、電池等の消耗品の交換</p> <p>(4) バス・トイレ・流し台等の排水の水回りの<u>補修</u>、給水・排水栓（パッキン）の交換</p> <p>(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</p> <p>(6) その他、付帯設備等の軽微な補修</p> <p>◆申入れ内容</p> <p>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、</p>	<p>申し入れの趣旨通り以下のように、「補修」が軽微なものに限定されるよう、改訂された</p> <p>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。</p> <p>(1) 入居期間中の畳の表替え、襖、障子等の張り替え</p> <p>(2) 電球、蛍光灯、電池等の消耗品の交換</p> <p>(3) バス・トイレ・流し台等の排水の水回りの<u>水垢、カビ等、その清掃・手入れを怠った結果、生じた汚損、補修</u>、給水・排水栓（パッキン）の交換</p> <p>(4) 【標記】C記載の鍵を紛失した場合の交換及び新設置費用</p> <p>(5) その他、付帯設備等の軽微な補修</p>

条項を削除して下さい。

◆申入れ理由

(1) 消費者契約法 10 条の「法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合」には、民商法に限らず、判例法理も含まれる。

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」条項に該当する。

(2) 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、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、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方的に害するものといえる。