

令和7年3月7日

〒950-2076

新潟県新潟市西区上新栄町5丁目14-51

有限会社 三興開発 御中

内閣総理大臣認定適格消費者団体

特定非営利活動法人消費生活ネットワーク新潟

理事長 堀田伸吾



(連絡先)

〒950-0965

新潟市中央区新光町6番地2 勤労福祉会館3階

担当事務局 高杉陽子

TEL 025-384-4021

FAX 025-384-4022

再々申入書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

先日は、訂正後の不動産賃貸契約書をご送付いただきまして、ありがとうございました。

お送りいただいた契約書を拝見しましたところ、従前ご回答いただいた内容が反映されていない箇所がございました。また、新設された条項につきまして、頂いた内容につきまして、消費者契約法等に鑑み不当ないし不適切と思われる記載があります。

つきましては、別紙のとおり再申入れをいたしますので、貴社のご見解やご対応を、本書面到達後1か月以内に上記連絡先宛書面にてご回答くださるようお願いいたします。

なお、本申入書以降の貴社のご回答の有無及び内容等の経緯については、消費者被害防止の観点から当団体ホームページその他の方法により公表させていただく場合があることを申し添えます。

敬具

申入れ事項

第1 第11条について

第19条2項に基づく本契約を解除した場合、乙は1ヶ月以内に原状回復する。…

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、「第19条2項」とあるのを「第18条第2項(3)」に修正してください。

2 申入れの理由

上記条項は、「第11条 乙の行方不明の場合の措置」と記載されていますが、当該条項で記載されている「第19条2項」は、賃借人からの申入れにより賃貸借契約を解約する場合を定めるものです。

乙（賃借人）の行方不明の場合について定めているのは第18条2項(3)と思われますので、申入れの趣旨記載のとおり修正をご検討ください。

第2 第18条第1項(3)について

甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにも関わらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

…

(3) 第15条第4項に規定する届け出義務

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、(3)を削除してください。

2 申入れの理由

上記条項のうち(3)については、令和6年2月16日付回答書（令和6年5月20日受領）の1頁目において、「第20条第1項(3)…を削

除し」と回答いただいております。

賃貸借契約変更時の反映漏れと思われまますので、申入れ趣旨記載のとおり、上記条項のうち(3)を削除くださいますようお願いいたします。

第3 第18条第3項(2)について

3 乙について、次のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

…

(2) 乙が被告人となる刑事事件において有罪の判決が確定した場合

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、(2)を削除してください。

2 申入れの理由

上記条項のうち(2)については、令和5年10月30日付回答書の3頁目において、「第20条第3項(2)は、削除します」と回答いただいております。

賃貸借契約変更時の反映漏れと思われまますので、申入れ趣旨記載のとおり、上記条項のうち(2)を削除くださいますようお願いいたします。

第4 第25条4項について

4 駐車場の消雪パイプから出る水による乙の車輛への着色は、甲はその責を負わないものとする。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。または、消費者契約法第8条第1項に反しない内容に改めてください。

2 申入れの理由

本条項は、今回の不動産賃貸契約書の修正にあたり、新設された条項です。

消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号は、事業者の債務不履行又は不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項を無効とする旨を定めています。

上記条項は、乙の財産（乙の車輛）に関する損害について、事業者の債務不履行又は不法行為による賠償責任の全部を免除するものとなっているため、消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号に反し、無効となります。

そのため、上記条項を削除するか、消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号に反しない内容に改めてください。

第5 第25条5項について

5 乙が駐車場を賃借したとき、駐車場の乙の車輛は、乙の自己管理とし、天災、事故、盗難、物損等で車輛を破損した場合でも甲及び管理会社はその責を負わないものとする。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。または、消費者契約法第8条第1項に反しない内容に改めてください。

2 申入れの理由

本条項は、今回の不動産賃貸契約書の修正にあたり、新設された条項です。

消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号は、事業者の債務不履行又は不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項を無効とする旨を定めています。

上記条項は、乙の財産（乙の車輛）に関する損害について、事業者の債務不履行又は不法行為による賠償責任の全部を免除するものとなっているため、消費者契約法第8条1項1号及び第3号に反し、無効となります。

そのため、上記条項を削除するか、消費者契約法第8条第1項第1

号及び第3号に反しない内容に改めてください。

第6 第25条8項について

4 甲又は管理会社は無断駐車されている車輛を発見した場合は、罰金3万円を申し受けるものとする。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。または、消費者契約法第10条に反しない内容に改めてください。

2 申入れの理由

本条項は、今回の不動産賃貸契約書の修正にあたり、新設された条項です。

無断駐車により損害ないし損失を被った権利者（土地所有者など）は、無断駐車を行った者に対し、不法行為に基づく損害賠償請求（民法第709条）または不当利得返還請求（民法第703条・第704条）を行うことができますが、いずれも権利者が実際に被った損害・損失に限られます。

しかるに、上記条項は、一律に「罰金3万円を申し受ける」として、無断駐車を行った者は、甲又は管理会社に対して3万円を支払わなければならない旨を定めているため、権利者が実際に被った損害・損失を超えた金額を負担させかねないものであり、消費者の義務を加重するものです。

また、かかる規定は懲罰的損害賠償を認めるものに等しいことから、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にあたり、消費者契約法第10条により無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第7 第26条5項について

5 甲又は管理会社に届け出していない自転車、許可シールが張られていない自転車は、甲又は管理会社にて随時撤去するものとし、撤去した自転車については、甲及び管理会社は責めを負わないものとする。尚、撤去費用については、自転車の所有者を特定の上、請求するものとする。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 申入れの理由

本条項は、今回の不動産賃貸契約書の修正にあたり、新設された条項です。

上記条項は、法で定める強制執行手続によらずに残置物の撤去を賃貸人に認めさせる、いわゆる自力救済を定めていますが、かような条項は法の趣旨を没却するものとして原則として禁止されています。

そのため、上記条項は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にあたり、消費者契約法第10条により無効となります。また、公序良俗（民法第90条）にも反し無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第8 第29条第21項について

21 乙は電気暖房のみ使用の事。違反のときは建物劣化とみなし、乙の実費負担とする。暖房時の換気不良で結露により建物劣化のときは、乙の実費負担とする。

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、「違反のときは建物劣化とみなし、乙の実費負担とする。」の箇所を削除してください。

2 申入れの理由

本条項は、今回の不動産賃貸契約書の修正にあたり、新設された条項です。

賃貸人は、賃借人の用法遵守義務違反といった債務不履行（民法第415条）などに基づき、賃借人に対して損害賠償請求を行うことが想定されますが、賃貸人は「賃借人の債務不履行」「損害」「賃借人の債務不履行と損害との間の因果関係」について主張・立証責任を負います。

しかるに、本条項は、「電気暖房以外の暖房器具の使用」という債務不履行があった場合に、建物劣化という「損害」及び「債務不履行との因果関係」が存在するとみなすという点で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にあたり、消費者契約法第10条により無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第9 第29条第1項

1 第18条第2項に基づき、本契約が解除された場合、乙の連帯保証人は、甲からの契約解除通告を確認後、速やかに本物件より乙の家具等、所有物の一切を移動し、適切に保管する。

1 申入れの趣旨

上記条項について、削除してください。

2 申入れの理由

上記条項は、連帯保証人に賃借人の家具等の所有物一切を移動させ、保管することを義務づけるものであることから、保証債務にとどまらず、連帯保証人に実質的に明渡義務を負わせるものです。

大阪地裁昭和51年3月12日判決において、「主たる債務が債務者の一身専属的な給付を目的とし、保証人が代つてこれを実現しえ

ないものである場合には、その保証債務は、主たる債務が不履行によつて損害賠償債務に変わることを停止条件として効力を生ずるものとし、具体的には、本件住宅明渡不履行に基く住宅価額相当額の填補賠償債務を負担するにとどまり、本件住宅の明渡義務そのものはない」と判示されているとおり、連帯保証人に明渡義務はありません。

よって、申入れの趣旨記載のとおり、上記条項を削除してください。

第10 連帯保証人承諾確認書

1 申入れの趣旨

連帯保証人承諾確認書について、極度額を定めてください。

2 申入れの理由

平成29年民法改正で、個人の保証人は極度額（保証の限度額）を限度として責任を負うことが規定されました（民法第465条の2第1項）

極度額の定めのない保証契約は無効となりますので（民法第465条の2第2項）、申入れの趣旨記載のとおり、極度額を定めてください。

以上