

令和6年5月15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

ご 連 絡

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

令和6年1月24日付再々申入書を送付させていただきましたが、残念ながら、現在に至るまで回答をいただいております。

再度、申入れ事項を送付させていただきますので、同申入れ事項に対し、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、本書面到達後1か月以内に上記連絡先宛て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 第12条（修正後）について

第20条2項(4)に基づき本契約を解除した場合、甲は1カ月の期間を指定して原状回復を求めるものとする。同期間経過後に本物件内に乙の所有物が残置されていた場合、本件土地を維持管理するために、緊急やむを得ない事情があるときは、乙は当該物品についての所有権を放棄し、甲がこれを処分することに異議を述べない。

1 再々申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

または、上記条項の第2文を、「同期間経過後に本物件内に乙の所有物が残置されていた場合、現状を維持することが不可能又は著しく困難である緊急やむを得ない特別の事情があるときは、その必要の限度を超えない範囲内で当該残置物を撤去できる。」としてください。

2 再々申入れの理由

上記条項は、自力救済を行える場合について記載されています。

貴社が引用された判例（最判昭和40年12月7日）では、「現状を維持することが不可能又は著しく困難である緊急やむを得ない特別の事情があるとき」と判示されているところ、上記条項では、「本件土地を維持管理するために、緊急やむを得ない事情があるとき」と記載され、上記判例と比較して緩和された表現となっています。

また、上記判例で判示された「その必要な限度を超えていない範囲内で」という記載が抜け落ちています。

当団体としましては、上記条項のような残置物処理条項について、公序良俗違反として無効と判断した裁判例（東京高裁判決平成3年1月29日等）も存在することから、上記条項の削除を求めるものであ

ります。

他方、貴社において、上記判例を根拠として自力救済に関する条項を定められるご意向であれば、上記再々申入れの趣旨記載のように、上記判例を反映させた内容に変更してください。

第2 第20条第1項（修正後）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かかわらず、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。

- (1) 第4条第1項に規定する賃料支払い義務
- (2) 第19条第1項に規定する修繕等、費用負担義務
- (3) 第17条第4項(2)に規定する届出義務
- (4) 第25条2項及び第3項に規定する届出義務

1 再々申入れの趣旨

上記条項のうち、(3)及び(4)の条項を削除してください。

2 再々申入れの理由

(1) 第20条第1項(3)について

本条項によると、賃貸人に具体的な支障が生じたことは要件とされておらず、単に3ヶ月以上の不在通知義務を怠ったという形式的理由のみで賃貸借契約が解除されることとなります。

また、上記条項の「当該義務の履行を催告」するには、賃借人が3ヶ月以上不在にすることを賃貸人が既に把握していることが前提となっているところ、かかる状況下において、不在の届出通知の提出を催告することは実質的意味に乏しく、賃貸借契約の本質からみて、上記不履行が賃貸人との信頼関係を決定的に破壊する類型とまではいえません。むしろ、賃借人の生活基盤が易々と奪われるという重大な不利

益を生じさせるものです。

貴社は、東京地裁平成6年3月16日判決を引用されていますが、当該判決では、

- ・新宿区内の住宅地域にある建築後三三五年余り経過した木造二階建家屋
- ・共同住宅全体の管理は、本件建物の所有者であり、その入口近くに住む賃貸人が行っている
- ・賃貸人は、65歳をすぎた独り暮らしの女性で、本件建物近くの居宅に住んで、貸室の賃料で生計を立てており、本件建物を丹精込めて管理し、手入れをしている

などの事情を踏まえて、無断不在に関する特約の必要性及び合理性を判断していることから、一般化できるものではありません。また、消費者契約法が制定される前の裁判例であることから、本契約書第20条第1項(3)が有効であるとの根拠たり得ないものと考えます。

よって、第20条第1項(3)を削除されるよう、申入れます。

(2) 第20条第1項(4)について

本条項によると、「連帯保証人の身分等、契約当初の申告内容に変更が生じた場合、及び保証業務履行に支障があると思われる場合」において、賃借人及び連帯保証人は、賃貸人に対してその旨の届出を怠った場合、その届出義務違反が解除事由とされています。

しかしながら、これらの事由が生じた場合でも、賃料の支払いが継続している限り、賃貸人に格別の経済的不利益を及ぼすものではなく、賃貸人と賃借人間の信頼関係に直ちに影響を与えるものではありません。

また、本条項は、「保証業務履行に支障があると思われる場合」と定めており、保証業務履行に支障があると「賃貸人又は賃借人・連

帯保証人が思った」場合に届出義務を課すような規定ぶりとなっており、届出の対象が抽象的であり広範に及んでいます。

さらに、上記条項の「当該義務の履行を催告」するには、連帯保証人にかかる事情が生じていることを貸貸人が既に把握していることが前提となっているところ、かかる状況下において、届出の提出を催告することは実質的意味に乏しく、賃貸借契約の本質からみて、上記不履行が貸貸人との信頼関係を決定的に破壊する類型とまではいえません。端的に言えば、連帯保証人が弁済資力を有しなくなった旨を貸貸人が把握した場合、貸貸人は民法第450条第2項に基づき賃借人に対して新たな保証人を求めれば足りるため、第20条第1項(4)項は不要な条項であると考えます。

加えて、民法上、賃借人（主債務者）にかかる届出義務は定められていないところ、貸貸人が、賃貸借契約の解除を盾にかかる届出義務を賃借人に課すことは、賃借人及び連帯保証人のプライバシーを侵害するものであり、消費者の義務を加重し、信義則に反して消費者の利益を一方向的に害するものであるため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

第3 第28条について

甲、及び乙は本契約上の争議、紛争については、本物件の所在地を管轄する新潟簡易裁判所、若しくは新潟地方裁判所をもって第一次審判とすることに同意する

1 再々申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 再々申入れの理由

貴社は、賃借人や契約物件が新潟県内に所在しているという事情も

踏まえ、当該条項を規定している旨を回答されました。

しかし、本来管轄のない物件所在地を管轄とし、物件の賃貸人や仲介業者・管理業者にとって利益となる一方、付加的合意管轄ではなく専属的合意管轄とすることにより、退去して遠方に引っ越した賃借人にとって提訴・応訴の権利を制限し、信義則に反して一方的に害することになり、消費者契約法10条の趣旨に反すると思われま

よって、上記条項を削除されるよう、申し入れます。

第4 第29条第12項（修正後）について

本契約書に於いて、乙は本物件明け渡し後、乙の負担に於いて室内クリーニングを施行するが、施行業者は、甲の指定する業者とする。

1 再々申入れの趣旨

上記条項（第29条第12項）について、「但し、通常消耗、経年劣化に対するクリーニング費用については、乙は負担しない」を追記してください。

2 再々申入れの理由

貴社からの令和5年7月19日付書面では、「第29条第17項に記載のとおり、通常消耗、経年劣化によるクリーニング費用について請求する趣旨ではありません」と回答頂いております。

しかし、修正後の上記条項（第29条12項）のままでは、通常損耗や経年変化によるクリーニングも含まれるように解されます。また、貴社が指摘される第29条第17項は第29条12項と離れており、各条項の関係性について条項内で明記されていないことも鑑みると、消費者にとって明確かつ平易なものとは言い難いと思われま

そのため、「消費者契約の内容が、その解釈について疑義が生じない明確なもので、かつ、消費者にとって平易なもの」（消費者契約法第3

条1項) となるよう、上記再々申入れの趣旨記載のとおり、「但し、通常消耗、経年劣化に対するクリーニング費用については、乙は負担しない」と追記されるよう申し入れます。

以上