

令和5年10月6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 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。

貴社が利用されている賃貸借契約書について、令和5年6月21日付「申入書」にて修正等を要請させていただき、貴社より、同年7月19日付書面にて一部改訂等のご連絡を頂きました。当団体の申入れに対し、迅速に対応頂きましたこと、感謝申し上げます。

貴社よりご回答頂いた内容につきまして、消費者保護の観点から検討させて頂いた結果、依然と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。乙が同期間内に本物件内の物品を搬出しないときには、乙が当該物品の所有権を放棄したものとみなす

#### 1 再申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

#### 2 再申入れの理由

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。

また、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（東京高裁平成3年1月29日判決等）も存在します。

よって、上記条項を削除してください。

### 第2 第19条（修正後）について

3 契約期間中において、次に掲げる修繕等に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

- (1) 第19条第1項に定めた建物主体の修繕費以外の本件建物に付属する建具（調整含む）、内装（クロス、床を含む）、外装、その他の造作物の修繕費用
  - (2) ガス、IH、上下水道設備、トイレの設備、空調設備、インターネット関連設備、給湯器設備の修繕費用
- 4 契約期間中において、乙は、次に掲げる交換・修理・清掃等を自ら行うものとし、費用は乙が負担するものとする。
- (1) 給排水関係の栓、パッキンの交換と修繕や消耗品（電球、蛍光灯等）、カーテン、ブラインド等の清掃と交換
  - (2) 防虫網戸の清掃、維持、修繕及び網の張り替え
  - (3) 室内全般、自室玄関前、ベランダ、専用駐車場など専用及び専有部分の一般的清掃、除雪、整理
  - (4) 換気扇、換気ダクト、エアコンの清掃と各排水部（バルコニーを含む）及び、サッシ周りの清掃等
  - (5) 使用上の維持管理費用又、町内会費、電気、ガス、上下水道
  - (6) その他、乙の管理不良に因る、汚損、破損の補修及び、費用が軽微な交換、修繕、清掃
- 5 乙は、甲より貸与された鍵、又は複製の鍵（中略）貸与する。

1 再申入れの趣旨

- (1) 上記第4項のうち、賃借人に交換・修理を求めている各箇所（上記条項中、二重下線部が引かれている箇所）を削除してください。
- (2) 上記第4項のうち、「乙は、次に掲げる交換・修理・清掃等を自ら行うものとし」の箇所を「乙は、次に掲げる事項を自ら行うものとし」に変更してください。
- (3) 上記第4項(5)について、「電気、ガス、上下水道」の箇所を「電

気、ガス、上下水道の利用料金」に変更してください。

## 2 申入れの内容

- (1) 民法第606条第1項は、「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。」と定めています。

他方で、上記条項は、列記された設備等について、賃借人の故意または過失による汚損や破損以外の場合、例えば、天災、第三者による汚損や破損等の場合にも賃借人が修理費用を負担する趣旨であると思われます。そのため、上記条項は、列記された設備等についての賃貸人の修繕義務を全面的に免除する条項といえます。

また、「清掃『等』」と記載し、消費者の義務内容について不明瞭なまま拡張しようとする条項でもあります。

少なくとも、上記条項のうち、上記再申入れの趣旨にて記載した箇所については賃借人の経済的負担が大きい又は賃借人の義務内容が不明瞭なまま拡張されているため、民法第606条第1項が適用される場合に比し、賃借人の義務を加重する条項であって、賃貸人に修理費相当額の利得を生じさせる一方、賃借人に不利益であるため、信義則にも反し、消費者契約法第10条に違反すると考えます。

よって、上記条項の第4項のうち、賃借人に交換・修理を求めている各箇所（上記条項中、二重下線部が引かれている箇所）を削除してください。

- (2) 貴社より回答いただいた第19条第4項につきまして、「乙は、次に掲げる交換・修理・清掃等を自ら行うものとし」と記載されていますが、かかる記載の場合、第4項(1)から(6)全てについて「交換・修理・清掃等を自ら行う」とも解釈し得ます。

そのため、第19条第4項(1)から(6)に記載された内容が賃借人の義務・負担となることが明確になるよう、「乙は、次に掲げる事項を

自ら行うものとし」に変更してください。

- (3) 貴社より回答いただいた第19条第4項(5)につきまして、「電気、ガス、上下水道」とのみ記載されています。

当該条項は、電気、ガス、上下水道の利用料金について賃借人の負担とする趣旨であると解されますが、賃借人の義務範囲が明確になるよう、「電気、ガス、上下水道の利用料金」に変更してください。

### 第3 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項に規定する届出義務

#### 1 再申入れの趣旨

上記条項のうち、「(3) 第17条第4項に規定する届出義務」について削除してください。

#### 2 再申入れの理由

上記条項では、本契約書第17条第4項に定める通知を怠ったことが解除事由として定められております。

しかしながら、上記条項によると、本契約書第17条第4項の通知を怠ったことにより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10日以上不在の通知義務を怠った等の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10日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。

そのため、10日以上不在の通知の不履行等を解除事由とする上記条項は、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。

よって、上記条項のうち、「(3) 第17条第4項届け出義務不履行」を削除してください

#### 第4 第20条第3項(2) (修正後) 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 再申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

##### 2 再申入れの理由

民法第541条は、「当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がない時は、相手方は、契約の解除をすることができる」と定めているため、本条項は、賃貸人が相当な期間を定めて催告することなく契約を解除できる点で、民法第541条が適用される場合に比し、賃借人の義務を加重する条項といえます。

そして、賃貸借契約は、当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的

契約であるため、当事者の一方にその義務を違反し信頼関係を裏切つて賃貸借契約の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があった場合にのみ、民法第541条所定の催告を要せずに契約を解除することができるものと解されています（最高裁判所昭和31年6月26日第三小法廷判決等）。

しかし、賃貸人、本件賃貸物件及び同物件の居住者らと何ら関係ない刑事事件によって有罪の判決が言い渡され確定した場合（自動車運転過失致傷罪など）であっても上記条項により無催告解除が行い得るところ、かかる場合において賃貸人との信頼関係を破壊する状態に至っているとまではいえないものと思料します。

そのため、上記条項は、賃貸人に一方的に無催告解除を認める上記条項は民法第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5 第26条について

乙は、自らの事由による契約満了前の解約、又は自らの契約違反に起因する満了前の契約解除の場合、甲に対して次の通り、違約金を支払わなければならない。

- 2 契約発効後1年未満の解除、及び解約は賃料の2カ月相当額
- 3 契約発効後1年以上2年未満の解除、及び解約は賃料の1カ月相当額

#### 参考) 修正後第21条

乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことに

より、本契約を解約することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる

#### 1 再申入れの趣旨

修正後第21条第2項との重複箇所について、変更または削除してください。

#### 2 再申入れの理由

貴社より、第26条の性質は、賃借人が中途解約するときの違約金として賠償額の予定（民法第420条）であり、1ヶ月前の予告退去に伴う1ヶ月分の賃料と契約期間内の違約金は重複しない旨の回答がありました。また、違約金の約定額は一般的な価格であり、賃借人に不利益な場合に当たらない旨の回答がありました。

しかし、修正後の第21条第2項は、30日分の賃料相当額を支払うことにより随時に賃貸借契約を解約できる旨が記載されています。そのため、当該30日分の賃料相当額は賃貸借契約終了までの賃料ではなく、本契約の解除により発生するものであることから、修正後第21条第2項の賃料相当額は中途解約する際の違約金にあたるものと思われます。

よって、修正後第21条第2項と第26条は重複すると思料しますので、重複箇所について変更ないし削除されるよう申し入れます。

#### 第6 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 再申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 再申入れの理由

貴社は、専属的合意管轄に関する条項は契約上一般的に用いられているもので、特段賃借人に多大な不利益とはいえない旨を回答されました。

しかし、一般的であるかどうかは、消費者の権利を害さない理由にならないものと思料します。

また、上記条項のような専属的合意管轄条項について、消費者契約法10条に違反し無効と判断した裁判例（盛岡地裁遠野支部平成17年6月24日決定、松山地裁西条支部平成18年4月14日決定等）も存在しています。

よって、上記条項を削除されるよう、申し入れます。

第7 第29条第7項（修正後）について

甲の責めに帰することができない事由により、本物件建物内及び本物件敷地内において乙が被った不便、損害について、甲はその責めを負わない。また、冬期間の除雪について、乙は甲の免責を承認する。

1 再申入れの趣旨

上記条項のうち、「また、冬期間の除雪について、乙は甲の免責を承認する。」の箇所を削除してください。

2 再申入れの理由

上記条項は、賃貸人が除雪を行わないことによって事故等が発生し、賃借人に損害が発生した場合、賃貸人はいかなる状況でも一切の責任を負わない趣旨であると解され、賃貸人の帰責性の有無を問題として

いません。

しかし、アパートなどの集合住宅において、賃借人が除雪義務を負っていない屋根等の積雪について除雪が行われず、建物の倒壊や落雪等により賃借人の生命、身体、財産等に損害が生じる状況が考えられます。

かかる状況において、賃貸人の故意又は過失が認められれば、賃貸人の債務不履行または不法行為に基づく損害賠償義務が生じ得るところ、上記条項はかかる損害賠償義務を全て免除するものであるため、消費者契約法第8条第1項第1号または第3号に違反し無効となります。

よって、上記条項のうち、「また、冬期間の除雪について、乙は甲の免責を承認する。」の箇所を削除してください。

#### 第8 第29条第12項について

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。

尚、室内クリーニングには室内一般清掃に加え、換気扇、エアコン、配水管のクリーニングなどの清掃を指し、原状回復することを乙は了承する。

##### 1 再申入れの趣旨

上記条項について、通常損耗や経年劣化によるクリーニング費用は含まれない旨が分かるよう修正してください。

##### 2 再申入れの理由

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、上記条項では、「室内クリーニングには室内一般清掃・・・などの清掃を指し」と記載されていることから、通常損耗や経年劣化によるクリーニングも含まれるかのように解することも可能です。

そのため、「・・・クリーニングなどの清掃を指し（通常損耗及び経年劣化によるクリーニングは含まない）」等のように、通常損耗や経年劣化によるクリーニング費用は含まれない旨を明記されるよう申し入れます。

以上