

2019年4月15日

株式会社AMBITION
代表取締役 清水 剛 様

適格消費者団体
特定非営利活動法人 消費者機構日本
代表理事 佐々木 幸孝

申入れと要請及び質問

拝啓 時下、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

昨年は当機構の2018年5月28日付「資料提供のお願い」に対しまして「定期建物賃貸借契約書」「定期建物重要事項説明書」および「原状回復等要項」をご提供いただき、ありがとうございました。

さて、ご提供いただいた「定期建物賃貸借契約書」についてあらためて検討しました結果、一部項目に問題点があるとの結論に達しました。そのため、本書面をもって申入れを行います。また、「定期建物賃貸借契約書」及び「普通建物賃貸借重要事項説明書」の一部項目について、要請と質問を行います。

つきましては、貴社の文書によるご回答を2019年5月24日（金）までに当機構にご送付いただきますよう、お願いいたします。

当機構での検討に時間を要したため貴社資料ご提供から日数を経過してからの申入れと要請及び質問となり、まことに恐縮ですが何とぞご理解くださいますようお願いいたします。

なお、2018年2月15日付の書面記載と同様、本件につきましては一定の結論を得た段階で本書面の内容、貴社のご回答の有無・内容等を当機構のホームページ等に公表します。また、当機構は消費者契約法第23条第4項に基づき、本書面の内容と結果を消費者庁に報告いたします。消費者庁は、消費者契約法第39条に則り公表を行う場合があります。

敬具

記

I. 申入れ事項

申入れの趣旨

貴社が消費者との間で2018年5月1日以降に使用されている「定期建物賃

貸借契約書」第 15 条のうち，以下の部分を削除されるよう申し入れます。

1 第 15 条第 1 項第 4 号

「共同生活の秩序を乱し，又は近隣住民の生活の平穩を妨害すると合理的に判断されるとき。」

2 第 15 条第 1 項第 8 号

「乙が（乙の通知義務）の条項に違反したとき。」

3 第 15 条第 2 項

「乙又はその承継人が第 13 項第 1 項第 4 号の通知を怠った場合又は等当該通知とともに同条第 3 項に基づく資料を提出しない場合，催告を行なった上で，本契約を解除することができる。」

4 第 15 条第 3 項

「甲が，乙から第 13 条第 3 号に基づく資料の提供を受けた後に乙の承継人による本契約の承継を認めなかった場合，本契約は，甲が当該承継人に当該決定を通知した日から 2 ヶ月後に当然に終了する。」

申入れの理由

消費者契約法第 10 条は「消費者の不作為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（以下、「10 条前段要件」といいます。）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（以下、「10 条後段要件」といいます。）は，無効とする。」と規定しています。

本件において定期建物賃貸借契約書第 15 条第 1 項第 4 号，同項第 8 号，同条第 2 項，同条第 3 項については，上記の消費者契約法第 10 条に違反している蓋然性が高いと考えます。

なお，10 条前段要件については明文規定に関わらず，判例法理や一般法理等の不文法も考慮して検討するべきであると考えます。特に，賃貸借の分野については信頼関係破壊の法理が判例上確立していることから，判例法理を抜きに消費者契約法第 10 条の適用を考えることは妥当ではありません。

※ 定期建物賃貸借契約書第 15 条第 1 項は事業者が催告を要せずに直ちに本契約を解除することができる場合を定めたものであり，事業者による無催告解除を認める条項といえます。このため，本申入れにおいて同条第 1 項を「本件無催告解除条項」といいます。

また，同条第 2 項は事業者が催告を行なった上で本契約を解除すること

ができる場合を定めたものです。このため、本申入れにおいて同条第2項を「本件催告解除条項」といいます。

さらに、同条第3項は賃貸人が承継を認めない場合に本契約が当然に終了すると規定するものです。このため、本申入れにおいて同条第3項を「本件当然終了条項」といいます。

1. 本件無催告解除条項第4号について

(1) 同号は「共同生活の秩序を乱し、又は近隣住民の生活の平穩を妨害すると合理的に判断される時。」には無催告解除ができる旨を規定しています。

しかし、同規定は抽象的かつ漠然とした内容であり、この規定があることにより無催告での解除が恣意的に濫用される可能性がありますので、以下のとおり、同事項の削除を求めます。

(2) ア 10条前段要件について

本件無催告解除条項第4号は賃貸借契約上の賃借人の本来的な義務（賃料支払義務、建物の保管についての善管注意義務等）の違反を問題とすることなく、賃貸人に解除権を与えたものといえます。そのため、賃貸人の解除権を拡張するものであって、賃借人の義務を加重するものといえ、10条前段要件を満たすものといえます。

イ 10条後段要件について

本件無催告解除条項第4号記載の事由は、賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とする解除事由ではなく、これらの事由があつたとしても、そもそも賃料支払債務の不履行が発生していない場合も当然あります。これらの事由は何をもって当該条項に違反したと判断されるのか抽象的であり、賃借人の義務の内容が不明確となるという問題がある一方で、無催告解除という賃借人にとって極めて不利益の大きい効果をもたらします。また、仮に当該条項違反が生じているとしても催告することにより解決が可能である場合もあると考えられます。

それにもかかわらず、賃貸人に一方的に解除を認め、賃借人において退去しなければいけないという重大な不利益を生じさせる本件無催告解除条項第4号は、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ことから、10条後段要件を満たすものといえます。

ウ よって、本件無催告解除条項第4号は消費者契約法第10条により無効です。

(3) そのため、同事項の削除を求めます。

2. 本件無催告解除条項8号について

(1) 同号は「乙が（乙の通知義務）の条項に違反したとき。」には無催告解除ができる旨を規定しています。

しかし、同規定は賃借人の義務を加重するものであって、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といえることから、以下のとおり、同事項の削除を求めます。

(2) ア 10条前段要件について

本件無催告解除条項第8号において引用される「乙の通知義務（定期建物賃貸借契約書第13条）」は賃貸借契約上の賃借人の本来的な義務（賃料支払義務、建物の保管についての善管注意義務等）ではなく、本来的な義務の違反を問題とすることなく、賃貸人に解除権を与えたものといえます。そのため、賃貸人の解除権を拡張するものであって、賃借人の義務を加重するものといえ、10条前段要件を満たすものといえます。

イ 10条後段要件について

本件無催告解除条項第8号及び定期建物賃貸借契約書第13条記載の事由は、賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とする解除事由ではなく、通知義務違反があったとしても、そもそも賃料支払債務の不履行が発生していない場合も当然あります。定期建物賃貸借契約書第13条に規定する通知義務は契約上、賃貸人に通知することが望ましいものが含まれますが、必ずしも通知することが必要でない事項まで含んでいます。一方で、通知義務違反に対しては無催告解除という賃借人にとって極めて不利益の大きい効果をもたらします。仮に通知義務違反があったとしても催告することにより解決が可能である場合もあると考えられます。

それにもかかわらず、賃貸人に一方的に解除を認め、賃借人において退去しなければいけないという重大な不利益を生じさせる本件無催告解除条項第8号は、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ことから、10条後段要件を満たすものといえます。

ウ よって、本件無催告解除条項第8号は消費者契約法第10条により無効です。

(3) そのため、同事項の削除を求めます。

3. 本件催告解除条項第2項の一部の条項について

(1) 同項は「乙（賃借人）又はその承継人が第13項第1項第4号の通知を怠った場合又は当該通知とともに同条第3項に基づく資料を提出しない場合、催告を行なった上で、本契約を解除することができる。」と規定していますが、このうち「乙（賃借人）又はその承継人が第13項第1項第4号の通知とともに同条第3項に基づく資料を提出しない場合、催告を行なった上で、本契約を解除することができる。」旨の事項の削除を求めます。

(2) ア 10条前段要件について

定期建物賃貸借契約書第13条第1項第4号、同条第3項及び本件催告解除条項第2項は、賃借人及びその承継人に通知義務を課すだけでなく、賃借人及びその承継人に資力の申告資料の提出義務を一方的に課す条項です。賃借人の死亡により、賃借人の地位は承継されます。当該事由は賃貸借契約上の賃借人の本来的な義務（賃料支払義務、建物の保管についての善管注意義務等）の違反を問題とすることなく、賃貸人に催告による解除権を与えたものといえます。

そのため、賃貸人の解除権を拡張するものであって、賃借人及びその承継人の義務を加重するものといえ、10条前段要件を満たすものといえます。

イ 10条後段要件について

本件催告解除条項第2項記載の事由は、賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とする解除事由ではなく、仮に当該条項違反があつたとしても、そもそも賃料支払債務の不履行が発生していない場合も当然あります。賃料支払債務を履行しているにもかかわらず、賃貸人に一方的に解除を認め、賃借人において退去しなければいけないという重大な不利益を生じさせる本件催告解除条項第2項は、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ことから、10条後段要件を満たすものといえます。

ウ よって、本件催告解除条項第2項のうち、上記の一部の条項は消費者契約法第10条により無効です。

(3) そのため、同事項の削除を求めます。

4. 本件当然終了条項第3項について

(1) 同項は「甲が、乙から第13条第3号（「項」の誤記と思われます。）に基づく資料の提供を受けた後に乙の包括承継人（以下、単に「承継人」といいます）による本契約の承継を認めなかった場合、本契約は、甲が当該承継人に当該決定を通知した日から2ヶ月後に当然に終了する。」と規定しています。

(2) ア 10条前段要件について

賃借人の死亡により、賃借人の地位は当然に包括的に承継されるため、賃貸人において、承継を認めないことはできません。当該条項は、承継人による賃貸借契約上の本来的な義務（賃料支払義務、建物の保管についての善管注意義務等）の違反を問題とすることなく、賃貸人に承継の有無の判断権を与えたものといえ、承継人の承継する権利を制限したものといえます。また、これにより契約が終了となった場合

には、承継人は建物の明渡し義務を負うこととなります。

そのため、本件当然終了条項は、承継人の承継する権利を制限するものであると共に、承継人に新たな明渡し義務を課すものであることから、承継人（賃借人）の権利を制限し、承継人の義務を加重するものといえ、10条前段要件を満たすものといえます。

イ 10条後段要件について

本件当然終了条項第3項記載の事由は、賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とする解除事由ではありません。承継人による賃料支払債務の不履行が発生していない場合も当然あります。

承継人において賃料支払債務を履行しているにもかかわらず、賃貸人に一方的に契約の終了を認め、契約の終了により承継人が退去しなければいけなくなるという重大な不利益を生じさせる本件当然終了条項3項は、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ことから、10条後段要件を満たすものといえます。

ウ よって、本件当然終了条項第3項は消費者契約法第10条により無効です。

(3) そのため、同事項の削除を求めます。

II. 要請事項

1. 定期建物賃貸借契約においては、借主は定期期間内は建物に居住することができ、貸主による期間内解約（中途解約）は認められません。定期建物賃貸借契約書第16条は建物の賃借人に不利なものであることから、強行法規違反であり無効です。（借地借家法第30条）
本件条項では6か月前の書面による予告を要件としているものの、貸主が期間内解約を行える内容になっていますので、当該規定の削除を要請します。
2. 従前貴社が使用されていた「定期建物賃貸借契約書」特約事項3につき、当機構が質問しましたところ、貴社において削除する旨の回答を頂きました。新しくなった契約書においては当該特約事項が削除されましたが、同様の文言が「定期建物重要事項説明書」特約事項の4番目に残っておりますので、こちらの文言の削除も同様に要請するものです。
3. 当機構が申入れの対象とした条項は定期建物賃貸借契約に関するものですが、貴社の普通建物賃貸借契約においても同趣旨の条項があるものと推測できるため、定期建物賃貸借契約のみに妥当するものを除き、修正内容を普通建物賃貸借契約書にも反映し改訂するよう要請します。
4. また、確認のため、改訂後の定期建物賃貸借契約および普通建物賃貸借契約双方の契約書をご提出いただきたく要請します。

Ⅲ. 質問事項

質問の趣旨

1. 鍵交換費用の支払時期をご教示下さい。
2. 定期建物賃貸借契約書第20条（修繕負担）第2項第1号において「畳表替え・裏返し」が賃借人の負担とされている理由をご教示下さい。

質問の理由

1. 定期建物賃貸借契約書の「契約時受領する金員」欄に「鍵交換代」という項目があります。また、同契約書の「特約事項 第8項」において「退室時、鍵交換費用20000円（税別）がかかることを承諾する。」と記載されています。

これは、賃貸借契約締結時に鍵交換費用をあらかじめ受領しておき退去時に現実の支出を行なう、という意味でしょうか。費用の支払時期が必ずしも明確ではないため明らかにしていただきたく、質問いたします。

2. 契約期間中の修繕について、従前の国土交通省作成の「定期賃貸住宅標準契約書」では畳表替え・裏返しを賃借人の負担としていましたが、平成30年3月版「定期賃貸住宅標準契約書（家賃債務保証型、連帯保証人型）」でこの扱いが削除されました。

また、貴社の使用する「原状回復等要項 別紙1」においては原状回復の際の「畳表替え・裏返し」が賃貸人の負担とされています。

ついては、貴社において契約期間中の畳表替え・裏返し（修繕）を賃借人の負担とされている理由を明らかにしていただきたく、質問いたします。

以 上

<本件に関する問合せ先>

〒102-0085

東京都千代田区六番町15 プラザエフ6階

TEL03-5212-3066 FAX03-5216-6077

担当：五藤、磯辺