

2019年7月30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

申入れ及び質問

前略

過日は当機構の2019年4月15日付「申入れと要請及び質問」に対しまして2019年5月23日付「ご回答書」をご送付いただき、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」の一部項目について、質問を行います。

つきましては、再度貴社より文書によるご回答を2019年8月26日（月）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。

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。

記

I. 申入れ事項

申入れの趣旨

貴社が消費者との間で2019年6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条第4項を削除されるよう申し入れます。

申入れの理由

1. 修正後の第15条第4項（以下「本件解約予告条項」といいます。）は、乙（賃借人）が死亡した場合に、乙の承継人（相続により賃借人たる地位を取得することとなりますので、以下「賃借人」といいます。）の属性や資

力その他の事情等に鑑み、本契約（賃貸借契約）を継続することが困難であると合理的に認められるときに、貴社に解約予告権を付与する旨を規定しています。

しかし、同規定は貴社に判断権原を付与するものであるため、解約予告権が恣意的に濫用される可能性があり、以下の通り、消費者契約法第10条に違反している蓋然性が高いことから、同条項の削除を求めます。

(1) ア 消費者契約法第10条前段要件について

本件解約予告条項は、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。2ヵ月の予告期間はあるものの、予告期間の満了と同時に賃貸借契約が終了するとされていることから、賃貸人による一方的な解除権が付与されたものと同視できます。本件が定期建物賃貸借契約であることからすれば、賃貸借契約期間中は、賃借人の債務不履行以外の事由をもって、賃貸人からの一方的な解除はできないのが原則です。

そのため、本件解約予告条項は賃借人の賃貸借契約に基づく建物の利用権を制限するものであるといえ、消費者契約法10条前段要件を満たすものといえます。

イ 消費者契約法第10条後段要件について

本件解約予告条項は、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、賃借人の将来における賃料支払いに不安が生じたことをもって貴社に解除権を付与するものであり、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。本件解約予告条項記載の事由は何をもって本契約を継続することが困難であると合理的に認められるのか、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、解約予告期間満了後は当然に本契約が終了する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。賃貸借契約は信頼関係を基礎とする継続的契約ではありますが、一方で賃借権は相続が認められており、相続にともなって賃借人たる地位の承継がなされることからすれば、人的要素を考慮するにしてもその判断は慎重になされなければいけません。なお、貴社が指摘する裁判例（東京地裁 平成2年4月24日判決 判タ738号131頁）は、本来の借主が84歳の高齢者であるところ、別人の35、36歳くらいの若者を借主として賃貸人に紹介したという事案において借主の同一性に関する錯誤が問題となったもので、相続の事案における貸主と相続人の信頼関係が問題となった事案ではありません。賃

借人の賃料の支払いが不安だとしても、賃料が支払われている間は何らの問題もなく、賃料の不払いが生じた時点において定期建物賃貸借契約第15条第1項による無催告解除を検討する、あるいは賃料の支払いを催告することにより対処が可能であると考えられます。

それにもかかわらず貸貸人に一方的な解除権を認め、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解約予告条項は、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、本件解約予告条項は消費者契約法第10条により無効です。
(2) そのため、同条項の削除を求めます。

II. 質問事項

質問の趣旨

1. 修正後の第17条第3項と同第17条第8項との関係をご教示下さい。

質問の理由

1. 2019年5月23日付「ご回答書」におきまして、第17条第8項を追加されるとのご回答を頂きましたが、第17条第3項にも同趣旨の規定があるように思われます。両方の規定を併置することにどのような意義があるのか明らかにして頂きたく、質問致します。

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