

申入等と回答（「契約条項」に対する改定）

番号	当機構からの「申入れ・要請・質問」	(株)ロイヤルエンタープライズからの回答
1	<p>【要請①】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>第17条1号につき、「乙が、月額料金等の支払いを3ヶ月以上滞納し、信頼関係が破壊された場合。」と修正してください。</p> <p><要請の理由></p> <p>賃貸借の無催告解除の効力に関する信頼関係破壊の法理は、裁判実務において定着しており、改正民法下でも、同様であり、消費者保護の観点からも、同法理を明記しておくのが望ましいと思われます。</p> <p>そこで、2020年12月8日付 貴社の回答の申入れ⑥、⑦、⑩においても、同法理を明記しておくことを要請する次第です。</p>	<p>申入れに関しご指摘とおり修正する予定です。</p>
2	<p>【要請②】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>第17条3号につき、「乙・丙又は関係者等が、賃貸借契約身上書等（賃貸借更新契約身上書も含み、又、甲若しくは管理業者に提出された一切の書類を含む）について虚偽の記載を行い、若しくはその他不正な方法により本契約を締結し若しくは本物件に入居し、又は甲の承認した入居者以外の者を入居させて、信頼関係が破壊されたといえる場合。」と修正してください。</p> <p><要請の理由></p> <p>虚偽の記載が、信頼関係を破壊しないような取るに足りないようなものであれば、解除事由、まして無催告解除事由には該当しないと考えますので、信頼関係破壊の法理の適用を明記しておくべきです。</p>	<p>申入れに関しご指摘とおり修正する予定です。</p>
3	<p>【要請③】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>第17条4号につき、「乙及び関係者等が、近隣住民に著しい影響を及ぼすような、警察の介入を要する悪質な事態を引き起こし、信頼関係を破壊したといえる場合。」と修正してください。</p> <p><要請の理由></p>	<p>申入れに関しご指摘とおり修正する予定です。</p>

	<p>「著しい影響」、とか、「悪質」とかの文言はあいまいであり、信頼関係を破壊しないような場合に、解除事由、まして無催告解除事由には該当しないと考えますので、信頼関係破壊の法理の適用を明記しておくべきです。</p>	
4	<p>【申入れ①】 <申入れの趣旨> 変更予定の第17条5号のうち、会社更生手続開始・特別清算開始を除いて、削除してください。 <申入れの理由> これらは、一般的に設けられる解除事由と主張されておられますが、賃貸借では、家賃の支払に懸念がなく、信頼関係の破壊が認められないときに契約の解除を認めることは、明らかに消費者の居住の権利を侵害するものであり、消費者契約法10条の第1要件を満たし、また、消費者の生活の本拠を奪うこととなりますので、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものといえますので、同条の第2要件も満たします。 よって、本条項（変更予定の条項）は、消費者契約法10条違反で無効ですので、会社更生手続開始・特別清算開始を除いて本条項の削除を求めます。 賃借人が株式会社の場合でなければ、会社更生、特別清算はあり得ず、当機構は、消費者契約を対象としておりますので、会社更生手続開始・特別清算開始については削除を求める立場にないことから、削除を求めないものであります。</p>	<p>申入れに関し「乙が、銀行取引停止、差押えや競売等の強制執行・仮差押・仮処分等の申立てを受けた場合や、又は、乙が破産手続開始・民事再生・手続開始・会社更生手続開始・特別清算開始の各申立てを受け若しくは自ら各申立てを行った場合で、これより賃料等の支払いに懸念が生じ信頼関係の破壊が認められた場合。」と修正することを予定しております。</p>
5	<p>【要請④】 <要請の趣旨> 通知義務に違反し、30日以上不在にすることが、今までにも何回かあり、信頼関係が破壊されたといえる場合に無催告解除とするか、そうでない場合は、催告による解除事由と修正してください。 <要請の理由> 第10条6項において、「30日以上不在にする場合」に事前に通知する義務が規定されていますが、この通知義務に違反し、30日以上不在にただけで無催告解除は認められないと解されます。このよ</p>	<p>申入れに関し「乙が、甲又は管理業者へ連絡せず通知義務に違反し、30日以上本物件を使用しなかった場合、又は使用していないと甲又は管理業者に判断された場合が（乙及びその関係者等と30日以上連絡が取れなかった場合を含むが、この場合に限られない）、複数回繰り返され、信頼関係が破壊された場合。」と修正することを予定しております。</p>

	<p>うに、通知義務に違反し、30日以上不在にすることが、今までにも何回かあり、信頼関係が破壊されたといえる場合には、無催告解除は認められる余地はありますが、そうでない場合は、催告により解除が認められるにすぎないと考えられます。</p> <p>なお、国交省の賃貸借標準契約書（平成30年）では、このように、通知義務に違反し30日以上不在にした場合について、第10条2項において、「甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当に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ず当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。」と規定しています。通知義務を課したとしても、契約の解除を認めには、上記のように慎重でなければならないと考えます。</p>	
6	<p>【申入れ②】</p> <p><申入れの趣旨></p> <p>第18条4項の下線を引いた箇所を削除してください。</p> <p>「第18条4項」</p> <p>本契約が、解除・解約等その他事由の如何を問わず終了した場合、乙は、甲に対して、移転料・立退料・損害賠償金等の請求を一切しないものとする（但し、<u>甲の責めに帰すべき事由により本契約が終了した場合において甲が法律上損害賠償義務を負う場合</u>にはこの限りではない）。又、乙は本物件の明渡しに際し、その事由及び名目の如何を問わず、本物件及び造作設備について支出した諸費用の償還請求等の一切の金銭請求をすることができず、本物件内にこの費用をもって設置した造作設備の買取りを甲に請求することはできない。</p> <p><申入れの理由></p> <p>下線部は損害賠償等の請求ができる場合について、「甲の責めに帰すべき事由により本契約が終了した場合」及び「甲が法律上損害賠償義務を負う場合」</p>	<p>申入れに関しご指摘とおり削除する予定です。</p>

	<p>と二重に縛りをかけています。甲が法律上損害賠償義務を負う場合には、乙は甲に対して損害賠償請求を行うことができるのが原則ですが、「甲の責めに帰すべき事由により本契約が終了した場合」との要件がさらに必要とされているため、下線部は消費者の権利を制限する条項といえ、消費者契約法10条の第1要件を満たします。また、下線部によって、消費者は請求できるはずであった損害賠償請求権の行使ができなくなってしまうことから、消費者の利益を一方的に害するものといえ、第2要件を満たします。</p> <p>そのため、下線部は消費者契約法10条に該当し無効ですので削除を求めます。</p>	
7	<p>【申入れ③】</p> <p><申入れの趣旨></p> <p>「■その他注意事項」14項を削除してください。</p> <p><申入れの理由></p> <p>「但し、法律上、乙に賃料の減額請求権が認められる場合には、この限りではない」と変更を予定されていますが、乙に賃料減額請求権が認められない場合であっても、賃貸人は、賃借人に賃借物を使用収益させる義務（民法601条）を負っています。周辺環境の変化による日照・騒音等の悪影響、または近隣に建設された建物によって、テレビ映りや音響機器への悪影響がでたことが賃貸人の責任でないとしても、賃貸人は上記の通り、賃借人に対し、賃借物を使用収益させる義務がありますので、適切な使用収益に堪えない悪影響が生じた場合には賃貸人にはこれを改善する義務が生じるものといえます。本条項は、こうした改善を求める賃借人の権利を制限するものであるため、消費者契約法10条第1要件を満たします。また、本条項により、賃借人が改善を求めることが一切できなくなるとすれば、賃借人は悪影響が生じた環境において生活していかなければならないこととなり、消費者の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条第2要件を満たします。</p> <p>そのため、本条項は消費者契約法10条に該当し</p>	<p>申入れに関しご指摘とおり削除する予定です。</p>

		無効ですので削除を求めます。	
8		<p>【申入れ④】</p> <p><申入れの趣旨></p> <p>「■その他注意事項」15項2文を削除してください。</p> <p><申入れの理由></p> <p>15項第2文は、立地や環境または本物件の形状・近隣各室からの生活上の物音や声、間取り、あるいは使用している材料・材質及び柵や建具の取り付け方等（以下「立地等」といいます。）に対する契約締結後の異議申立を制限する規定です。</p> <p>本条項第2文によれば、契約時には判明していなかった立地等の不具合に入居後に気づいた場合であっても、賃借人が異議申立をできなくなってしまうこととなります。賃貸人の中心的な義務は、賃借人に賃借物を使用収益させる義務（民法601条）であり、これに派生する義務として修繕義務（606条1項）を賃貸人は負っており、これらの事由が生じた場合には賃借人は賃貸人に対し、賃借物が使用収益に足るよう求めることができ、また必要であれば修繕を求めることもできます。本条項第2文はこうした消費者の権利を制限するものといえ、消費者契約法10条の第1要件を満たすといえます。賃貸人の上記義務は、賃貸人の中心的な義務であり、そのような義務を履行しないということは、賃借人の利益を大きく損ねるものといえることから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条の第2要件を満たします。従って、本条項第2文は、消費者契約法10条により無効ですので、削除を求めます。</p>	申入れに関しご指摘とおり削除する予定です。
9	第1欄	<p>【申入れ⑤】</p> <p><申入れの趣旨></p> <p>第31条2項の弁護士費用の負担については削除を求めます。</p> <p><申入れの理由></p> <p>弁護士費用について、変更予定の条項では、「合理的な弁護士費用」という文言に修正されましたが、一方で「これらに限られない」と規定されており、</p>	申入れに関しご指摘とおり削除する予定です。

	従前の条項と内容が何ら変更になっていません。従前の申入れの通り、弁護士費用の負担については、削除を求めます。	
第2欄	<p>【質問①】</p> <p>「これらに限られない」とは具体的にどのような費用が生じ得ると想定しているのか、明示してください。</p>	収入印紙代、郵券（切手）代、調査費用、謄写費用等が発生した場合を想定しております。
10	<p>【要請⑤】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>第14条6項のうち、「④LED 照明の取り換え」「⑤障子紙、ふすま紙の張替え」について賃貸人の負担とするよう要請します。</p> <p><要請の理由></p> <p>第14条6項は軽微な修繕について賃貸人に修繕義務を負わせない趣旨の規定であると考えられます。「④LED 照明の取り換え」にかかる費用は一般的に高額になるおそれがあり、本条項の趣旨に合致しないため賃貸人の負担とするよう要請するものです。また、「⑤障子紙、ふすま紙の張替え」については国交省の標準契約書において借入人の負担とされていましたが、平成30年改訂の際に、これらは賃貸人の負担とされました。そこで、標準契約書と同様の取り扱いを要請するものです。</p>	要請に関し「LED照明の取り換え」「障子紙、ふすま紙の張替え」の項目を削除する予定です。
11	<p>【要請⑥】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>第22条1項①のうち以下の下線部の削除を要請します。</p> <p>① 乙が賃料等の支払を1ヶ月以上怠り、又は度々遅延し、甲又は管理業者の催告によってもその支払いをしないとき。<u>この場合、乙に代わって丙から甲へ賃料等相当額の立て替え払いがあった場合でも、本号との関係においては乙の甲への賃料等の不払いは継続しているものとみなす。</u></p> <p>また、第22条について重要事項説明書において説明するよう要請します。</p> <p><要請の理由></p> <p>上記下線部分は、連帯保証人が借入人に代わって賃料等相当額の立て替え払いを行っているにもかかわらず</p>	要請に関しご指摘とおり修正する予定です。

	<p>わらず、賃借人の賃料等の不払いが継続しているものとみなす規定です。連帯保証人の支払いにより賃料等の不払いが解消されたのであれば賃貸人には何らの損害も生じていないのであって、賃料等の不払いが継続しているものとみなす必要はありません。賃料等の不払いが継続しているものとみなされてしまうことによって賃借人は賃貸借契約を解除されてしまう恐れが生じ、賃借人に与える不利益が重大であることから削除を要請するものです。</p>	
12	<p>【要請⑦】 <要請の趣旨> 第23条2項につき、賃貸人が家賃債務保証会社の変更を希望する場合に生じる費用の負担を賃貸人とするよう要請します。 <要請の理由> 従前、賃貸債務保証会社の変更に関する費用負担は賃借人と明示されていましたが、貴社による改定後は費用負担についての明示がなくなりました。依然として費用負担が賃借人のようにも読み取れるためこの点の明示を求めるものです。</p>	<p>要請に関しご指摘とおりに修正する予定です。</p>
13	<p>【要請⑧】 <要請の趣旨> ■その他注意事項17項について本契約にかかわる情報を第三者に提供する目的を明確にしたうえで、「本契約にかかわる情報」が具体的に何を指すのか明示するよう要請します。 <要請の理由> 本条項は本契約にかかわる情報を第三者へ提供することについて事前の承諾を求めるものです。承諾をするにあたって、第三者へ情報を提供する目的および具体的にどのような情報が提供されるのかについて明示されていなければ、賃借人において承諾の可否を判断することができないと考えられますのでこれらの点の明示を求めるものです。</p>	<p>要請に関し「官公署からの問い合わせで、法令により認められる場合、甲又は管理業者が、本契約にかかわる情報を外部の第三者に提供することがある。」と修正する予定です。当該条文の目的は個人情報の第三者提供に係ることであり、個人情報保護法においては警察への個人データの提供（刑事訴訟法第197条の規定に基づく報告の求めに応じる場合）、弁護士への個人データの提供（弁護士法第23条の2第2項の規定に基づく弁護士会からの報告の求めに応じる場合）には、原則として、あらかじめ本人の同意を得ずに個人データを第三者に提供することができるとしております。このことから賃借人の承諾は不要のもと考えております。</p>

<p>14 第 1 欄</p>	<p>【要請⑨】 <要請の趣旨> 第28条1項～4項について、自転車等の処分を行う旨の規定は削除するよう要請します。 <要請の理由> 消防法等による避難経路確保のための処置として承諾なく駐輪された自転車等の撤去を認めることは相当なものと考えられます。しかし、こうした本条項の趣旨からすれば、自転車等の撤去のみで十分目的は達せられるのであって、処分まで行う必要性はありません。自転車等には自転車のみならず原動機付き自転車やオートバイも含まれ、財産的な価値としては高額になり得、そのような物であっても処分されることは財産に対する侵害の程度として大きいものと考えられます。また、本条項のような規定は、違法な自力救済に該当する可能性が高いものと考えられます。そのため、処分については削除するよう要請するものです。</p>	<p>要請に関し第28条1項2文以降を削除する予定です。</p>
<p>第 2 欄</p>	<p>【要請⑩】 <要請の趣旨> 管理業者が別途駐輪に関する費用を定める場合に、賃借人の同意を得るよう要請します。 <要請の理由> 別途駐輪に関する費用について、賃貸借契約とは別に後から規定された場合には当然に契約内容となるものではないため、駐輪の承諾を得る際に、賃借人の同意が必要になるものと考えます。</p>	<p>別途駐輪に関する費用の負担に関し、予め定まっている場合は賃貸借契約の内容として賃借人の同意を得て契約をしており、また後から定めた場合も賃借人の同意を得たうえで覚書等を取りかわしております。</p>
<p>第 3 欄</p>	<p>【要請⑪】 <要請の趣旨> 第28条2項につき、承諾後に駐輪を禁止することができるものとする規定を削除して下さい。 <要請の理由> 車両サイズ、形状が当該駐輪場および駐輪スペースにそぐわないか否かは駐輪の承諾を与える際に<u>具体的に判断し</u>、これにそぐわない場合に承諾をしなければよいのであって、駐輪について一度承諾をしておきながら、事後的に駐輪を禁止することは賃借</p>	<p>要請に関し第28条2項1文以降を削除する予定です。</p>

		人の期待を損ねることになります。そのため、要請の趣旨記載の通り要請するものです。	
第4欄	<p>【申入れ⑥】</p> <p><申入れの趣旨></p> <p>第28条4項について削除するよう申し入れます。</p> <p><申入れの理由></p> <p>自転車等の撤去については自力救済に該当し、違法であると考えられます。本条項は賃貸人による不法行為に基づく損害賠償責任の全部免責条項に該当し、消費者契約法8条1項3号に該当するため、削除を申し入れます。</p>	申入れに関しご指摘のとおり削除する予定です。	
第5欄	<p>【要請⑫】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>第28条5項について削除するよう要請します。</p> <p><要請の理由></p> <p>本条項は賃貸人の自力救済を認める旨の規定であり、違法であることから削除を要請するものです。</p>	申入れに関しご指摘のとおり削除する予定です。	
15	<p>【要請⑬】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>別表（第16条 原状回復）■乙の負担修繕一覧表第4項、5項について国交省の原状回復ガイドラインに基づく張り替えとするよう要請します。</p> <p><要請の理由></p> <p>国交省の原状回復ガイドラインによれば、壁、天井については㎡あるいは面単位の張り替えとされています。床がフローリングの場合には㎡単位での張り替えとされています。また、ふすまについては一枚単位での交換とされています。面単位、部屋単位での張り替えあるいはセット単位での交換は賃借人に過剰な負担を負わせることとなるためガイドラインに基づく対応を要請するものです。</p>	要請に関し第16条2項にて「本契約が終了してとき、乙は、本物件及び造作設備（本物件内の内装・建具・その他設備機器等を含むが、これに限らない）汚破損及び故障等を補修し、原状に復して甲に明け渡さなければならない。尚、かかる原状回復のための具体的な修繕の内容は、本契約に定める内容のほか、【別表】ならびに国土交通省の原状回復ガイドラインに基づくとおりとす。」と修正する予定です。また、別表■乙の負担修繕一覧表第4項・5項に関しご指摘のとおり修正する予定です。	
16	<p>第1</p> <p>【申入れ⑦】</p> <p><申入れの趣旨></p>	申入れに関しご指摘とおりに削除する予定です。	

欄	<p>第14条4項の第3文の記載の削除を求めます。</p> <p><申入れの理由></p> <p>賃貸人の中心的な義務は、賃借人に賃借物を使用収益させる義務（民法601条）であり、これに派生する義務として賃貸人は修繕義務（606条1項）を負っていますが、このような賃貸人が、本来、負担すべき費用を賃借人が支出したときには、賃借人には費用償還請求権（民法608条）が認められております。しかし、本条項第3文はこうした消費者の権利を制限するものといえ、消費者契約法10条の第1要件を満たすといえます。賃貸人の上記義務は、賃貸人の中心的な義務であり、そのような義務を履行しないということは、賃借人の利益を大きく損ねるものといえることから、信義則に反して消費者の利益を一方向的に害するものといえ、消費者契約法10条の第2要件を満たします。従って、本条項第2文は、消費者契約法10条により無効ですので、削除を求めます。</p>	
第2欄	<p>【要請⑭】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>第14条4項の第4文のうち、「甲又は乙への損害の拡大が予見される場合には、」という記載を削除してください。</p> <p><要請の理由></p> <p>要請の趣旨記載の要件が存在することにより、賃借人は緊急の場合であっても、修繕を行うことに躊躇してしまうおそれがあります。また、賃借人において、損害の予見をすることが容易でない可能性もあります。</p> <p>よって、上記のとおり、一部の記載の削除を求めます。</p>	要請に関し第14条4項第4文を削除する予定です。
17	<p>【要請⑮】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>第13条5項本文のうち、「甲又は管理業者が正当な理由に基づくものと認めた場合」という記載を、「その理由が客観的に正当な場合」と改めてください。</p> <p><要請の理由></p>	要請に関しご指摘とおり修正する予定です。

	<p>賃借人は建物の使用权があり、第三者が建物に立ち入ることは、この使用权の侵害になりえます。そのため、第三者の立ち入りは、例外的な場合にのみ許容されるべきで、その許容されるべき場合は、客観的に判断されるべきです。現状の条項案では、立ち入りが認められる場合の要件が客観的ではありません。</p> <p>よって、上記のとおり、変更を求めます。</p>	
18	<p>【要請⑩】</p> <p><要請の趣旨></p> <p>第29条第3文「又、加入を怠った状況で火災等が発生した場合は、出火元やその原因の如何を問わず、乙及び同居人が被った損害については一切補償がされないこと、又、出火元が近隣住戸である場合、失火責任法に基づき、出火元に対して被った損害の損害賠償が請求できない場合があることを予め承諾する。」を削除してください。</p> <p><要請の理由></p> <p>第29条第3文のうち、「出火元やその原因の如何を問わず、……一切補償がされないこと……を予め承諾する」という記載内容からは、出火に際して賃貸人に過失があるなどにより本来は賃貸人が損害賠償責任を追うべき場合でも、本条項により、賃貸人の損害賠償責任が免除されると読むことができます。</p> <p>また、「又、出火元が……」以下の記載内容については、この記載のように乙のあらかじめの承諾の有無にかかわらず、失火責任法の適用を受けますので、特段条項とする意味に乏しい記載です。</p> <p>よって、上記のとおり、条項の一部の削除を求めます。</p>	<p>要請に関し第29条第2文以降削除する予定です。</p>