

2017年5月9日

株式会社タケダサービス
代表取締役 武田 英樹 様

適格消費者団体 特定適格消費者団体
特定非営利活動法人 消費者機構日本
代表理事理事長 和田 寿 昭

**貸借契約書及び貸借住宅紛争防止条例に基づく説明書の
条項の一部削除の申入れと要請及び質問**

拝啓

私ども消費者機構日本（以下「当機構」）は、消費者契約に関する調査、研究、事業者への不当行為の是正申し入れ、消費者への情報提供等を通じ、消費者被害の拡大防止を図ることを目的に、消費生活の専門家と法律の専門家ならびに消費者団体などから構成されている特定非営利活動法人です。また、消費者契約法第13条に基づき、内閣総理大臣から適格消費者団体の認定を受けた団体です（2007年8月23日認定）。詳しくは同封のパンフレット等をご覧ください。

さて、当機構に対し、消費者より情報提供があり、貴社の貸借契約書等を検討した結果、貴社の「貸借契約書」第10条（契約の解除）について、下記の問題点があるとの結論に達しましたので、本書をもって申入れを行うものです。

また、「貸借住宅紛争防止条例に基づく説明書」A-2に記載されている文言について、誤認される恐れがある表現となっているため、その表現の改定を要請します。

あわせて、「貸借契約書」第21条（特約事項）の原状回復費負担割合について確認したい事項があります。

つきましては、本申入れ及び要請事項等に対する貴社の文書による回答を2017年6月2日（金）までに当機構にお送り頂くよう、お願いします（回答書には、本件に関する貴社の担当窓口、担当者名、住所、電話番号、FAX番号、E-Mail アドレスなどを記載ください。）。

あわせて、最新の貸借契約書や貸借住宅紛争防止条例に基づく説明書を含む貸借契約締結時点での書類一式（見本や雛形）についても同封頂くようお願いいたします。

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

I. 申入れ事項

申入れの趣旨

貴社が消費者との間で使用されている「賃貸借契約書」第10条において、下記の下線部分の削除を申し入れます。

第10条（契約の解除）

甲は、乙が次に各号の一に該当した場合には、直ちに本契約を解除することができる（但し、第五号にあっては契約の当然終了）。

一 賃料及び共益費を2ヶ月以上滞納したとき。

四 本物件及び建物を故意に損傷したとき。

六 乙が敷金、保証金等につき仮差押・差押を受けたとき、又は滞納処分・刑事処分を受けたとき。

七 破産、会社整理、民事再生、会社更正手続き等の申立てを受け、又はこれを成したるとき。

申入れの理由

1. 賃貸借契約書第10条について

- (1) 賃貸借契約書第10条（契約の解除）に該当した場合には、事業者は直ちに本契約を解除することができる旨定められていることから、同条は事業者からの無催告解除を認める条項（以下、賃貸借契約書第10条を「本件無催告解除条項」といいます。）といえます。
- (2) 消費者契約法10条は、「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、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（以下、「10条前段要件」といいます。）、民法第一条第二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は（以下、「10条後段要件」といいます。）、無効とする。」と規定しています。

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10条の適用を考えることは妥当ではありません。

- (3) 本件において、本件無催告解除条項のうち、1項1号、4号、6号、7号については、上記の消費者契約法10条に違反している蓋然性が高いと考えます。

2. 本件無催告解除条項1号について

(1) 同号は「賃料及び共益費を2ヶ月以上滞納したとき。」を無催告解除事由として規定しています。

(2) ア 10条前段要件について

賃貸借の解除事由としては、民法541条（履行遅滞による解除権）が挙げられます。債務の履行（賃貸借においては賃料の支払い）をしない場合に、その相手方（賃貸人）は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ときは、相手方は契約の解除をすることができます。そのため、同条に基づく解除においては催告が必要とされています。

また、判例上、履行遅滞による解除を主張するには、特段の事情のない限り、催告が必要とされています（最判昭和35年6月28日 民集14巻8号1547頁）。そのため、本件無催告解除条項は、民法541条が適用される場合に比し、消費者の権利を制限するものであることから、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

相当な期間を定めてする催告を行うことで消費者に賃料支払いの機会を与え、容易に賃料未払いという債務不履行の状態を解消でき、これにより賃貸人の損失がなくなることが期待できるにもかかわらず、賃借人にその機会を与えず、住居を失わしめるといふ重大な不利益を生じさせることとなる本件無催告解除条項は、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1号は、消費者契約法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. 本件無催告解除条項4号について

(1) 同号は「本物件及び建物を故意に損傷したとき。」を無催告解除事由として規定しています。

(2) ア 10条前段要件について

賃貸借契約を解除するには、賃借人に債務不履行あるいは善管注意義務違反が認められるだけでは足りず、契約当事者間の信頼関係が破壊されたといえることが必要となります（最判昭和51年12月17日 民集30巻11号1036頁。最判昭和57年11月19日 裁判集民137号495頁）。今日においてはこうした考え方が判例上、確立しています。しかし、同号は、信頼関係破壊の有無にかかわらず、一度きりであったとしても本物件及び建物を故意に損傷したことをもって、賃貸人に一方的に賃貸借契約の無催告解除を認めるものです。

仮に本物件及び建物を故意に損傷したとしても、損傷の程度によっては信頼関係を破壊していないと考えられる場合があります。また、賃借人は、本物件に

汚損、破損、故障その他の損害を与えたときは、直ちに損害の全部を賠償しなければならないと定められており（賃貸借契約書第 15 条）、本物件又は建物を故意に損傷したとしても、賃借人が当該賠償義務を遅滞なく果たした場合には、未だ信頼関係が破壊されていないと考えられるにもかかわらず、無催告解除を認める内容となっています。

本件無催告解除条項 4 号は、損傷による信頼関係破壊の有無を問わずに、一律に賃借人による故意の賃貸物件の損傷を無催告解除事由としていることから、民法 541 条が適用される場合に比し、消費者の権利を制限するものといえ、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

本物件及び建物の損傷の程度によって信頼関係の破壊の程度も異なってくるものと考えられることからすると、損傷の程度を問わず、賃貸人に一方的に解除を認める本件無催告解除条項は、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、本件無催告解除条項 4 号は、消費者契約法 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. 本件無催告解除条項 6 号について

(1) 同号は「乙が敷金、保証金等につき仮差押・差押を受けたとき、又は滞納処分・刑事処分を受けたとき。」を無催告解除事由として規定しています。

(2) ア 10 条前段要件について

本件無催告解除条項 6 号記載の事由は、一般的には賃借人の経済的破綻を徴表する事由です。しかし、これらの事由は、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あり得ます。また、仮に不履行が発生しているとしても催告を要する程度である場合もあると考えられます。しかも、「敷金、保証金」は、賃貸借契約が終了し、明渡しの時点で、はじめて返還請求権の有無や額が確定する権利ですから、賃貸人は、「仮差押・差押」により延滞賃料や損害賠償の回収につき影響を受けないため、信頼関係が破壊されていると評価することはできません。また、「滞納処分」もそれだけでは経済的破綻等とはいえ、直ちに信頼関係が破壊されていると評価することはできません。さらに、「刑事処分」については、処分の程度があり、重い刑事処罰であれば、無催告解除を認めても構わない場合もあり得ますが、その程度を問わず一律に信頼関係を破壊するとまではいえません。

それにもかかわらず、賃貸人に一方的に解除を認める本件無催告解除条項は、民法 541 条及び信頼関係破壊の判例法理が適用される場合に比し、消費者の権利

を制限するものであることから、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

賃料支払債務の不履行が生じていないのであれば、賃貸人は賃料を収受できているということであって、不利益は生じていないと考えられる反面、本件無催告解除条項は、賃料支払債務の不履行及び信頼関係破壊の有無を問うことなく、賃貸人に一方的に解除権を認め、賃借人の生活の基盤である住居を失わしめるといふ重大な不利益を与えることを認めるものであることから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるといえ、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6号は、消費者契約法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。

5. 本件無催告解除条項7号について

(1) 同号は「破産、会社整理、民事再生、会社更正手続き等の申立てを受け、又はこれを成したるとき。」を無催告解除事由として規定しています。このうち、会社整理及び会社更生手続きを理由とする無催告解除に関しては、法人との契約を前提としていることから消費者契約法の適用はありませんが、破産及び民事再生を理由とする無催告解除については消費者契約法の適用を受けます。

(2) ア 10条前段要件について

本件無催告解除条項7号記載の事由は、一般的には賃借人の経済的破綻を徴表する事由です。しかし、これらの事由は、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、これらの事由があったとしても、そもそも賃料債務の不履行が発生していない場合もあるのであって、仮に不履行が発生しているとしても催告を要する程度である場合もあると考えられます。また、これらの事由は債権者申立による場合を含むものであって、必ずしも賃借人が経済的な困窮に陥っていることを徴表しないことから、これらを含めて本件無催告解除条項7号記載の事由が発生したことをもって直ちに信頼関係が破壊されていると評価することはできません。

それにもかかわらず、賃貸人に一方的に解除を認める本件無催告解除条項は、民法541条及び信頼関係破壊の判例法理が適用される場合に比し、消費者の権利を制限するものであることから、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

賃料支払債務の不履行が生じていないのであれば、賃貸人は賃料を収受できているということであって、不利益は生じていないと考えられる反面、本件無催告解除条項は、賃料支払債務の不履行及び信頼関係破壊の有無を問うことなく、賃貸人に一方的に解除権を認め、賃借人の生活の基盤である住居を失わしめるとい

う重大な不利益を与えることを認めるものであることから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるといえ、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7号は、消費者契約法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

要請の趣旨

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書A-2の②の特約において、「借主の毀損部分」とは、借主に故意・過失がなく、経年劣化や通常損耗の場合を除くことを明確に記載するよう求めます。

要請の理由

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書A-2の②の特約において、「借主の毀損部分」とありますが、借主に故意・過失がなく、経年劣化や通常損耗もここに含まれるとすれば、このような特約は無効といわざるを得ません。そのため、同説明書において、この点を明確に記載して頂くことを要請するものです。

III. 質問事項

質問の趣旨

一原状回復費用の負担に関する条項におけるガイドラインの活用について一

賃貸住宅の退去時における原状回復については、トラブルの未然防止と円滑な解決に役立てられるように、国土交通省住宅局は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改定版)を(以下単に「ガイドライン」といいます。)平成23年8月に公表しております。

そこで、貴社の賃貸借契約書(以下「本件賃貸借契約書」といいます。)の原状回復費用の負担に関する条項(契約書第21条の特約条項及び【注意】の1.~3.)についても、上記ガイドラインに沿った対応が求められます。もし貴社がガイドラインと異なる対応をされるのであれば、そのような対応の必要性・合理性がなければならぬと考えております。

1. 質問事項 1

貴社の賃貸借契約書の「原状回復費負担割合表」における借主の毀損部分の負担分については、経過年数による負担割合を考慮するとしている一方で、【注意】の1.では「原因が借主にあることが明白な場合は、全額借主の負担となります」との記載がされています。このように借主の責に帰すべき事由による毀損の場合、原状回復費用の負担割合が異なるような規定が置かれていると考えられますので、これらの規定の整合性について、貴社はどのように考えられているのか、明らかにして頂きたい。

2. 質問事項 2

「原状回復費負担割合表」において、原状回復の対象として、「壁、天井、床、カーペット、クッションフロア等」を掲げていますが、ここでいう「床」とは、「フローリング」のことと理解してよろしいでしょうか。もし「フローリング」ということであれば、原状回復の費用負担については、ガイドラインと同じ対応が求められると考えます。

今後、ガイドラインと異なる対応をされるのであれば、どのような理由によるものか明らかにして頂きたい。

3. 質問事項 3

本件賃貸契約書の【注意】の2.における、③エアコン等の水漏れにより生じた壁・床の腐食、④クロス等のカビについては、一概に「経年劣化・自然損耗にならず」とはいえず、借主の通常の住まい方、使い方をしても発生するものともいえます。

そうであれば、賃貸借契約期間中の賃料でカバーされるべきものであり、借主は原状回復義務を負わない筈です。

そこで、上記の③、④について、貴社はどのような考えをされておられるのか明らかにして頂きたい。

4. 質問事項 4

ハウスクリーニング費用は、一般的に認められるものではなく、限定的な理由がある場合のみに認められるにすぎないと考えられますが、貴社のハウスクリーニング費用の特約条項について、貴社はどのように考えられているのか明らかにして頂きたい。

質問の理由

1. 質問事項 1 について

一借主が原状回復義務を負担すべき場合とその費用負担の割合について一

本件賃貸借契約書の「原状回復費負担割合表」において、原状回復の対象として、「壁、天井、床、カーペット、クッションフロア等」を掲げていますが、これらの毀損につい

ては、それが「経年劣化・自然損耗」であれば、借主は原状回復費義務を負担しないものと考えられています。

他方、上記「原状回復費負担割合表」の【注意】の1. では、「原因が借主にあることが明白な場合は、全額借主の負担となります。」と記載されています。

そうしますと、「原因が借主にあることが明白な場合」は、「壁、天井、床、カーペット、クッションフロア等」は、毀損につき借主の責に帰すべき事由による場合、【注意】の1. によれば、「全額借主の負担」となるはずです。

しかし、「原状回復費負担割合表」では、借主の原状回復費用について、6年間の経年により借主の負担割合を逡減しております（6年を経過すると借主の負担割合はゼロになります）。

したがって、借主が毀損につき原状回復費義務を負担するときに、原状回復費用の負担について、全額負担しなければならないのか、6年間の経年により借主の負担割合が逡減されることになるのかが不明です。

2. 質問事項2について

ーフローリングの原状回復の特殊性についてー

フローリングの原状回復費用の負担を考えるにつきましても、原状回復すべき対象によってガイドラインに基づき、下記のとおり分けて考える必要があると思われます。

(1) 部分補修の場合

この場合は、フローリングの部分修理がなされたとしても、フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではなく、「つぎはぎの状態」になるにすぎず、部分補修の費用を借主が負担しても、貸主が当該時点におけるフローリングの価値を超える利益を獲得することにはならないと考えられます。

そこでは、経過年数を考慮する必要はないし、形式的に経過年数を考慮すると、部分補修の前後を通じてフローリングの価値は同等であると評価できるのに、借主が費用の負担を強いられるという意味で不合理と考えられます（ガイドライン14頁）。

したがって、この場合には、借主の責に帰すべき事由により毀損等を発生させたのであれば、経過年数を考慮せず、部分補修費用は借主の負担とすることが公平で、妥当と考えられます。

(2) 全体の張り替えの場合

これに対して、フローリング全体にわたっての棄損等（借主の責に帰すべき事由）によりフローリング全体を張り替えることになる場合には、経過年数を考慮するのが妥当と考えられます。

(3) 結論

このようなガイドラインの考え方からすれば、フローリングの毀損については、上述のような、考慮が必要となります。

3. 質問事項3について

一借主の善管注意義務違反とはいえない事案について一

本件賃貸借契約書の【注意】の2. では、③エアコン等の水漏れにより生じた壁・床の腐食、④クロス等のカビにつき、「経年劣化・自然損耗にならず」、「借主の負担が発生します」と記載されています。

しかし、上記の③、④については、借主が通常の住まい方、使い方をしていても発生するものともいえ、そうであれば、賃貸借契約期間中の賃料でカバーされるべきものであり、借主は原状回復義務を負わない筈です。

したがって、上記の③、④については、借主が、これらの事象を認識しながら、これを放置したというような、借主の「故意・過失、善管注意義務違反等による毀損等」でなければならないと考えられます。

4. 質問事項4について

一ハウスクリーニング費用の特約について一

本件賃貸借契約書の「原状回復費負担割合表」において、「ハウスクリーニングの費用は借主の負担となります」との記載のみがなされています。

この点、ガイドラインの6～7頁では、賃借人に特別の負担を課す特約の要件として、
①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
②借主が特約によって通常の原状回復義務の超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
③借主が特約による義務負担の意思表示をしていること
の3点を記載しています。

このようなガイドラインの考えからすれば、ハウスクリーニング費用の特約条項については、客観性や必要性がなければならないと考えられます。

ガイドラインの7頁では、「客観性や必要性については、例えば家賃を周辺相場に比較して明らかに安価に設定する代わりに、こうした義務を賃借人に課すような場合等が考えられるが、限定的なものと解するべきである。」としています。

ハウスクリーニング費用は、本来、次の借主を募集するためのものであり、貸主の利益のためのものである性格が強いといえます。

したがって、ハウスクリーニング費用は、一般的に認められるものではなく、限定的な理由がある場合の場合のみに認められるにすぎないと考えるべきです。

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：横地・磯辺)

