

2019年5月23日

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 佐々木 幸孝 様

〒150-0001  
東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号  
住友不動産原宿ビル1  
株式会社 AMBITION  
代表取締役社長 清水

## ご回答書

前略

貴法人より弊社にご送付いただきました2019年4月15日付「申入れと要請及び質問」(以下「本申入書」といいます。)の内容について、弊社にて検討を行いましたので、当該検討結果について、以下のとおり、ご回答申し上げます(以下、本書を「本回答書」といいます。)

また、弊社といたしましては、本申入書において貴法人からご指摘を頂戴した事項のうち、弊社による検討の結果、見直し及び修正をすべきとの結論に至った事項については、賃貸借契約書、重要事項説明書その他の弊社において使用又は利用する関連書面において、見直し及び修正を行って参る所存です。

なお、本回答書において用いる略語は、本回答書において別途定める場合を除き、本申入書と同じ意味を有するものとします。

### 第1 申入れ事項について

本申入書「I. 申入れ事項」に記載の事項(第15条第1項(本件無催告解除条項)第4号及び第8号、並びに、同条第2項(以下「本件催告解除条項」といいます。)及び同条第3項(以下「本件当然終了条項」といいます。))については、ご指摘を踏まえ、今後、弊社が弊社のお客様との間で締結する定期建物賃貸借契約書において、以下のとおり、変更いたします。

#### 1 本件無催告解除条項第4号

賃借人は契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従って、賃借物の使用及び収益を行う義務を負っております(民法第616条、第594条第1項)。そのため、賃借人は、集合住宅という賃貸目的物の性質を踏まえて、各住戸を使用する義務があると考えられま

す。具体的には、他の住民等の共同生活の秩序を乱すことなく、また、近隣住民の生活の平穩を妨害することなく、当該目的物を使用及び収益する義務があると解されます。従って、本号は、賃貸借契約上の賃借人の本来的な義務である使用及び収益に関する定めであり、「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 (い)」のご指摘は適切でないように思われます。

また、弊社が賃貸する物件において、これまでに、貸室内での騒音等によって近隣の賃借人の生活の平穩が妨害されてしまい、結果として近隣住民が退去してしまうといった事例が一定数存在しており、このような事案の発生を防止する必要があるとございます。さらに、弊社としては、上場企業として、反社会的勢力との関係の断絶に関する取り組みを進めております。

以上を踏まえ、本号の規定が、直ちに、消費者契約法第 10 条に違反し、無効であるため、全て削除すべきとの貴法人の申入れについては、議論の余地があると思われま

す。他方で、貴法人からご指摘いただきました事項のうち、本号の内容が抽象的であるという点、及び信頼関係の破壊の観点からの検討がなされるべきとの点については、ご指摘のとおりかと存じます。

これらを踏まえ、弊社が 2019 年 6 月 1 日以降から使用又は利用する定期建物賃貸借契約書においては、本件無催告解除条項第 4 号を以下のとおり変更いたします。

(下線は変更部分)

| 現行の規定  | 修正後の規定  |
|--|---|
| (4) 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。 | (4) 賃借人が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（乙（注：賃借人）が、 <u>貸室内で振込詐欺等その他の犯罪行為を行っている場合、鉄砲、刀剣その他凶器等を持ち込む場合、若しくは反社会的勢力の事務所として貸室を使用している場合等を含む。以下同じ。</u> ）と合理的に判断されるとともに、 <u>これらの是正等に関する催告を行うまでもなく、信頼関係が破壊されたと合理的に認められる</u> とき。 |

また、仮に、上記の程度に至らない場合であっても、催告によってその是正等が行われず、信頼関係が破壊されたと認められるときには、賃貸借契約の解除は有効であると考えられるため、その旨を明確化する条項を、第 15 条第 2 項に新たに設ける形で、以下のとおり追加いたします。

「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ことが合理的に認められ、甲がこれらの是正等に関する催告を行ったにもかかわらず、必要な対応が取られない等によって、信頼関係が破壊されたと合理的に認められるとき」

## 2 本件無催告解除条項第 8 号

貴法人からご指摘いただきました内容を踏まえ、弊社が 2019 年 6 月 1 日以降から使用又は利用する定期建物賃貸借契約書においては、本件無催告解除条項第 8 号を以下のとおり変更いたします。

(下線は変更部分)

| 現行の規定                     | 修正後の規定  |
|---------------------------|---|
| (8) 乙が(乙の通知義務)の条項に違反したとき。 | (8) 乙が(乙の通知義務)の条項に違反し、 <u>甲がこれらの是正等に関する催告を行ったにもかかわらず、必要な対応が取られない等によって、信頼関係が破壊されたと合理的に認められるとき。</u> |

## 3 本件催告解除条項(第 15 条第 2 項)及び本件当然終了条項(第 15 条第 3 項)

まず、本件催告解除条項及び本件当然終了条項に関するご指摘に関し、その前提として、弊社の実務上の運用についてご説明させていただきます。

ご指摘のとおり、弊社の賃貸借契約においてはこれらの条項が規定されております。もっとも、弊社の実務上の運用としては、弊社と弊社のお客様との間で締結している定期建物賃貸借契約において、本件催告解除条項又は本件当然終了条項に該当する事由であっても、弊社から、直ちに、これらの契約条項に基づき契約を解除又は終了させることは行っておらず、各案件において、賃借人又はその承継人その他の関係者の方々と適切に協議を行った上で、賃貸借契約の解約その他の契約条件の変更等を行う対応を行っております。

そして、今回の貴法人からのご指摘については、以下のとおり考えております。

まず、人に対する信頼を基礎とする契約の典型である賃貸借契約において、賃貸人が誰であるかという点は、賃貸借契約の本質的な要素であると理解しております(東京地判平成 2 年 4 月 24 日参照)。ご案内のとおり、判例法理において賃貸人と賃借人の信頼関係の破壊の有無が大きなメルクマールとされている点も、まさに、賃貸借契約が人に対する信頼を基礎としていることの証左と言えるかと存じます。

そのため、当該賃貸借契約の承継人の属性や資力その他の事情等によっては当該賃貸借契約を継続させることが困難な場合も想定され、また、このような場合に当該賃貸借契約を終了させる旨の規定が直ちに 10 条後段要件を充足し、無効と判断されるか否かについては議論の余地があると考えております。

もつとも、貴法人からのご指摘を踏まえ、弊社内において再度検討を行いました。その結果、承継人が資料を提出しない場合のみをもって契約を解除することが可能となる規定は削除させていただくことといたしました。しかしながら、各種資料が提出されない等によってその承継人が誰であるか合理的に確定することができない事態が生じ得ることが想定されます。これらを踏まえ、以下のとおり修正いたします。なお、上記1の第15条第2項の新設に伴って、項数についても修正いたします。

(下線は変更部分)

| 現行の規定  | 修正後の規定  |
|--|---|
| 2 乙又はその承継人が第13条第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、催告を行った上で、本契約を解除することができる。         | 3 甲は、乙の承継人が第13条第1項第4号の通知を怠った場合、催告を行った上で、本契約を解除することができる。   |
| 3 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か月後に当然に終了する。 | 4 甲は、乙が死亡した場合(乙が法人の場合を除く。次項において同じ。)において、乙の承継人の属性や資力その他の事情等に鑑み、本契約を継続することが困難であると合理的に認めるときは、2か月の予告期間をもって、本契約を解除することができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。 |
|  | 5 乙が死亡した場合において、乙の相続人が不在のとき、又は甲による合理的な調査によっても、本契約の承継人を確知できなかったとき、本契約は、乙が死亡した日から3か月後に当然に終了する。   |

また、本件催告解除条項及び本件当然終了条項の修正に伴い、定期建物賃貸借契約書第13条第3項を、以下のとおり変更いたします。

(下線は変更部分)

| 現行の規定   | 修正後の規定  |
|---|---|
| 3 本条第1項第4号に該当する場合において、乙の承継人が本契約の承継を望むときは、当該承継人は、本条第4項 | 3 本条第1項第4号に該当する場合において、乙の承継人が本契約の継続を望むときは、当該承継人は、本条第1項 |

|  |  |
|--|--|
| <p>の通知と同時に、甲に対し、賃料の支払能力に関する資料（年収に関する資料、預金残高等に関する資料）を提出しなければならない。</p> | <p>第4号の通知と同時に、甲に対し、賃料の支払能力に関する資料（年収に関する資料、預金残高等に関する資料等）を提出しなければならない。</p> |
|--|--|

上記のほか、本契約の終了後に残置された動産の取扱いを明確にするために、新たに、第17条第8項として、大要以下の内容の条項を追加いたします。

「乙は、本契約の終了後、乙が本件貸室を明け渡した後に本件貸室内に残置した動産について、置き忘れたものであることが客観的に明らかであるものを除き、その所有権を放棄したものとみなし、甲が当該動産を自由に処分することを承諾する。甲は、当該動産を処分した場合、その処分に要した合理的な費用を乙に対して請求することができる。」

## 第2 要請事項について

本申入書「II. 要請事項」に記載の事項については、ご指摘を踏まえ、以下のとおりご回答申し上げます。

### 1 「IIの1.」記載の要請事項

貴法人からご指摘いただきました内容を踏まえ、弊社が2019年6月1日以降から使用又は利用する定期建物賃貸借契約書においては、定期建物賃貸借契約書第16条第1項を以下のとおり変更（賃貸人による中途解約に係る部分を削除）いたします。

（下線は変更部分）

| 現行の規定   | 修正後の規定   |
|---|--|
| <p>第16条 甲または乙は賃貸借期間中であっても、<u>甲は乙に対して6ヶ月前までに、または乙は甲に対して2ヶ月前までに甲の指定する書面による予告をすることにより本契約を解約することができ、この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。</u></p> | <p>第16条 乙は本契約期間中であっても、甲に対して2ヶ月前までに甲の指定する書面による予告をすることにより本契約を解約することができ、この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。</p> |

### 2 「IIの2.」記載の要請事項

貴法人からご指摘いただきました内容を踏まえ、弊社が2019年6月1日以降から使用又は利用する定期建物重要事項説明書においては、定期建物重要事項説明書の特約事項4に記載の「4. 借主は契約期間満了の契約であっても、条項に定められた解約予告期間をもって通知することとする。」との文言を削除いたします。

### 3 「IIの3」記載の要請事項

弊社は、貴法人から定期建物賃貸借契約に関してご指摘を受けた事項のうち、普通賃貸借契約にも該当するものについては、普通建物賃貸借契約書に反映しております。

普通建物賃貸借契約書については、下記4のとおり、別紙1及び2として提出させていただきますので、内容をご確認ください。

### 4 「IIの4」記載の要請事項

貴法人のご指摘を踏まえ改訂を行った定期建物賃貸借契約書及び普通建物賃貸借契約を提出させていただきますので、ご確認ください（別紙1及び2ご参照）。

## 第3 質問事項について

本申入書「III. 質問事項」に記載の事項について、以下のとおりご回答申し上げます。

### 1 「IIIの1」記載の質問事項

賃借人が負担する鍵交換費用の支払時期は、お客様が任意に選択することが可能な契約プランによって異なります。すなわち、弊社においては、(i)初期費用を抑えることを目的としたプラン（この場合、鍵交換費用は退去時に支払い）、と(ii)通常のプラン（この場合、鍵交換費用は契約締結時に支払い）がございます。鍵交換費用を退去時に支払うプラン（上記(i)）の場合、定期建物賃貸借契約書の「契約時受領する金員」欄の「鍵交換代」の項目は「0円」、同契約書の特約欄に「退室時、鍵交換費用20,000円（税別）がかかることを承諾する。」旨がそれぞれ記載される運用を行っております。

もともと、支払時期が必ずしも明確ではないとの貴法人からのご指摘を踏まえ、上記(i)の初期費用を抑えることを目的としたプラン（この場合、鍵交換費用は退去時に支払い）の場合は、「契約時受領する金員」欄の「鍵交換代」の項目は「一円」と表記することにより、賃借人が負担する鍵交換費用の支払時期をより一層明確に規定いたします。

### 2 「IIIの2」記載の質問事項

畳表替え・裏返しの際の交換目安は4年程度とされているところ（別紙3及び4参照）、弊社は、「原状回復要項 別紙1」のとおり、定期建物賃貸借契約（通常の契約期間は2年）の終了時において、弊社の負担により畳表替え・裏返しを行っております。そのため、定期建物賃貸借契約期間中においての畳表替え・裏返しが必要となる状況は、基本的には、経

年劣化によるものではなく、賃借人の帰責性（賃借人による使用方法等）に起因するものと推断されることから、民法第606条第1項（賃貸人の修繕義務）の特約として賃借人の負担とさせていただいております（最判昭和29年6月25日ご参照）。

#### 第4 終わりに

今後も、関係法令を遵守して業務を遂行するよう努めて参ります。

担当

プロパティマネジメント部

#### 【添付資料】

1. 定期建物賃貸借契約書（現行版）
2. 普通建物賃貸借契約書（現行版）
3. 「畳ショップノグチ野口畳店」ウェブサイト (<http://www.tatami.net/tatami/omotegae/>)
4. リフォームサービス「リノコ」ウェブサイト (<https://www.renoco.jp/knowledge/158/>)

草々