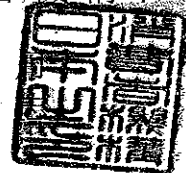


2008年10月7日

三井ホームエスレート 株式会社
代表取締役社長 米山 淺雄 様

〒102-0085 東京都千代田区六番町15プラザエフ6階
適格消費者団体 消費者機構日本
特定非営利活動法人
会長 根 來 泰
理事長 品 川 尚



当機構は消費者契約に関する調査、研究、消費者への情報提供等を通じ、また、消費者契約法に基づく、事業者の不当勧誘行為、不当な契約条項の使用等の中止の申入れや差止訴訟等により、消費者被害の未然防止、拡大防止を図ることを目的に、消費者団体及び研究者、弁護士、司法書士など消費者問題専門家により構成されている適格消費者団体・NPO 法人です(詳細は、添付いたしましたリーフレットをご参照ください)。

当機構ならびにその会員団体は、消費者トラブルに関する情報収集等を行っており、過日、貴社の賃貸借契約書に関し、借主(消費者)の修繕・原状回復義務条項、後見人開始の審判等を理由とする無催告解除条項は問題ではないかとの情報が寄せられました。

そこで、当機構において、貴社の賃貸借契約書について検討した結果、いくつかの問題点があるとの結論に達しました。

よって、下記の事項及び「契約の解除に関する事項」、「敷金の精算に関する事項」等書面中のこれに関係する記載について改善または削除されますよう、本書を持って、申し入れます。

貴社におかれては、趣旨をご理解のうえ、真摯にご検討いただき、10月27日までに書面にて回答いただきますよう、よろしくお願いいたします。

記

申入れ書

申入れ事項Ⅰ 第16条第3項について

〈申入れの趣旨〉

第16条3項の定めのうち「なお、損傷原因が甲にあるか乙にあるか不明確な場合、または判定困難な場合は『別表2の1、2の2』に従う。」との記述及び別表2の1に記載する「または判定の困難な場合」及び別表2の2「判定困難な場合」の記述の削除と使用中止、及び消費者契約締結に際し同趣旨の内容の意思表示を行なわないことを求めます。

〈申入れの理由〉

賃貸人が賃借人に対し原状回復義務の履行を求める場合、賃貸人は賃借人に善管注意義務違反があることを立証する責任があります。ところが、賃借人の過失等の有無を立証することなく、「損傷原因が甲にあるか乙にあるか不明確な場合または判定困難な場合」を理由に、一部であれ修繕費用を賃借人に負担させる旨の定めは、賃貸人の立証責任を回避し、実質的に賃貸人の立証責任を免ずるものであり、消費者契約法第 10 条により無効です。よって、当該記述の削除等を求めます。

申入れ事項Ⅱ 第 21 条第 1 項 3 号について

<申入れの趣旨>

賃貸借契約書第 21 条第 1 項 3 号「乙が後見開始・保佐開始または補助開始の審判をうけ、または破産・民事再生・会社更生・会社整理・特別清算等の申立てがあったとき。」の文言中、下線部分の削除、使用中止及び消費者契約締結に際し同趣旨の意思表示をしないことを求めます。

<申入れの理由>

(1) 制限行為能力者について

賃借人に成年後見開始、保佐開始、補助開始の審判があったことを賃貸借契約解除事由とすることは、民法が予定しない、賃借人に不利な解除事由を作り出しているもので、民法の趣旨に反し、賃借人に不利益を課するものです。

他方、賃借人が制限行為能力者となったことそれ自体によりただちに債務不履行や用法違反の事態が生ずるものではありませんから、賃貸人は何等の不利益を被るものではありません。よって、賃借人の利益を一方向的に害するもので、消費者契約法 10 条により、無効です。

また、賃借人が制限行為能力者となったことをもって解除事由とすることは、賃借人の生活基盤である賃借権を実質的に奪うものであるうえに、制限行為能力者の保護を目的とする成年後見制度の趣旨に反し、公序良俗に反して無効です。

(2) 賃借人の破産等の場合

賃借人の破産は借地借家法第 28 条に定める契約解除の正当事由とはいえ、破産を理由とする契約解除の特約は賃借人に不利益な特約であり、同法第 30 条により無効です。よって破産の申立てを理由とする契約解除条項の削除を求めるものです。

また、民事再生手続の開始は借地借家法第 28 条に定める契約解除の正当事由とはいえ、同法第 30 条により無効です。よって民事再生手続の申立てを理由とする契約解除条項の削除等を求めるものです。

申入れ事項Ⅲ. 第24条1項2号に定める別表1について

(1) 別表1 第1項について

<申入れの趣旨>

現行の記述を次のように改めることを求めます。

別表1

1. 経年変化、自然損耗に対する修繕、原状回復は賃貸人（以下「甲」という。）の費用負担で行う。賃借人（以下「乙」という。）の故意・過失による汚損・破損については、乙の費用負担で修繕、原状回復しなければならない。乙の故意・過失による本表に定める汚損・破損については、本表に定める修繕・原状回復を、乙の費用負担で行うものとする。

<申入れの理由>

現行記述では、別表1の記載事項は賃借人の負担で修繕・原状回復することが原則となり、「明らかに経年変化、自然損耗と判断される」場合のみ賃借人の義務が免除されることとなっています。

そのため、経年変化、自然損耗であるとの立証責任は賃借人が果たさなければならず、さらに賃貸人の判断に委ねられることとなります。

これでは、費用分担を協議する際に、消費者に過重な立証負担が課せられ、不利な取扱いがされるおそれがあります。よって、消費者契約法第10条により無効であるおそれがあります。

そこで、記述方法として、原則と例外を逆転させ、「経年変化、自然損耗に対する修繕、原状回復は賃貸人（以下「甲」という。）の費用負担で行う。」ことをまず原則として記述し、「賃借人（以下「乙」という。）の故意・過失による汚損・破損については、乙の費用負担で修繕、原状回復しなければならない。」ことを付記するようにする。さらに、別表1記載事項であっても、賃借人の故意・過失による場合のみ賃借人の費用負担とする趣旨を明らかにしておく必要があります。

(2) 別表1 第2項について

<申入れの趣旨>

賃貸借契約「別表1」第2項の定めのうち、「④電気焼け（冷蔵庫の後ろ等）」の削除及び同表示の使用の中止及び消費者契約の締結に際し同趣旨の内容の意思表示を行わないことを求めます。また、「③重量物の設置による床材等のへこみ」⑤「クロスのカビ」の賃借人負担について、消費者契約法10条の趣旨に則った定めに改善することを求めます。

<申入れの理由>

例示される冷蔵庫は日常必需品として一般生活に使用されるもので、その

電気焼けは、通常使用による汚損といえるものです。また、日常使用する冷蔵庫やタンスを置くことにより床材や畳にへこみができます。賃借人は、当該賃借物件の用法に従い、使用・収益している限り、返還すべき時の状態で、その物を返還すれば足りるとされているのですから、上記特約は、民法の任意規定の適用による場合に比べて賃借人の義務を加重するものであることは明らかです。

よって、同特約の④電気焼け（冷蔵庫の後ろ等）」の表示の削除、同表示の使用の中止及び消費者契約の締結に際して同趣旨の意思表示を行なわないこと「③重量物の設置による床材等のへこみ」の表示を消費者契約法第 10 条の趣旨に則ったために改めることを求めるものです。

また、クロスのカビの発生は構造上の問題、例えば構造物の経年による劣化を原因として発生することもあり得ます。そうした要因の区分もなく、当然に賃借人の負担とすることにはその限りにおいて、前記同様の理由から消費者契約法第 10 条により無効です。よって、同特約「⑤クロスのカビ」の表示を消費者契約法第 10 条の趣旨に則ったために改めることを求めるものです。

(3) 別表 1 第 3 項について

<申入れの趣旨>

別表 「3クロス等の張替えは部分補修が困難であるため、最低でも面単位または全面の張替えとする」旨の定めを削除、使用の中止及び消費者契約の締結に際し同趣旨の内容の意思表示を行なわないことを求めます。

<申入れの理由>

クロス等の色合い、模様の一統等を図るなどのために面または全面補修することは貸主の自由です。しかし、貴社の約款の別表 1 第 3 項によれば、この場合の賃借人の補修費用負担は経年・自然損耗部分を含めた費用負担となります。こうした補修費用の全額を賃借人の負担とすることは、賃借人の故意、過失による汚損、毀損部分の補修費用負担を超え、経年・自然損耗部分の費用負担をも賃借人に求めるものです。その限りにおいて、民法の任意規定の適用に比し賃借人の義務を過重するもので、賃借人に一方的に不利益であり、消費者契約法第 10 条により無効です。

よって、「3 クロス等の張替えは部分補修が困難であるため、最低でも面単位または全面の張替えとする」旨の定めを削除等を求めるものです。

申入れ事項Ⅳ. 第 16 条第 3 項ならびに第 24 条に定める「別表 2 の 2」について

<申入れの趣旨>

別表 2 の 2 に表示するグラフは補修のクロス等の一面分等最小補修単位について適用するものである旨を明示するとともに、グラフに加え、例えば、減価率及び計算式とその例示を示すことなど消費者に理解し易い表示に改めることを求めます。

〈申入れの理由〉

東京都発行の「賃貸住宅 トラブル防止ガイドライン」でも、毀損、汚損が消費者の責任による場合はクロスの一面分等補修が必要な最小限単位において消費者が負担する部分があるとされています(別表参照)。この場合、補修が必要な最小単位の範囲において消費者の負担部分と経年、自然損耗部分が混在することになり、別表2の2が適用されることになるものと考えます。

また、この表をどのように読み、利用したらよいか、消費者には理解しにくいものです。

よって、グラフはクロスの一面分等補修が必要な最小単位について適用するものである旨を明示するとともに、グラフに加え、事例等を示し、消費者が理解し易い表示に改めることを求めるものです。

申入れ事項V. 第24条第1項3号について

〈申入れの趣旨〉

第24条第1項3号「本物件明渡しの際は『別表3』の項目を行なうものとし、その費用負担は同表の通りとする。」の削除及び使用の中止と消費者契約の締結に際し、「別表3」と同一内容の意思表示を行なわないことを求めます。

〈申入れの理由〉

民法上、賃貸借契約の終了に際し、賃借人は、当該賃借物件の用法に従い、使用・収益している限り、返還すべき時の状態で、その物を返還すれば足りるとされています。

別表3に掲げる各項目の内容は、通常使用による経年、自然損耗部分の修復費用を賃借人に求めることを内容とする特約であり、そのような特約は、民法の任意規定の適用による場合に比べて賃借人の義務を加重するものであることは明らかです。

そして、賃借物件の消耗の発生は、賃貸借という契約の本質上、当然に予定されているものであり、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる経年・自然損耗にかかわる投下資本の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料に含ませることによって行われています。

従って、本件特約のように、賃料とは別に、経年・自然損耗等修繕費用を賃借人に負担させることは、賃借人に二重の負担を強いるものでもあり、賃借人の利益を一方的に害するものであることは明らかです。そのことは、たとえ、折半と定めていても免れるものではなく、消費者契約法第10条により無効です。よって、第23条第1項3号の削除等を求めるものです。

申入れ事項VI. 第11条違約金について

〈申入れの趣旨〉

第11条に定める「違約金」は民法第420条第3項により賠償額の予定と解するが、それで良いかご回答ください。

<申入れの理由>

「違約金」の意味内容が不分明であるため。

添付資料

- ① 消費者機構日本の組織概要
- ② 消費者団体訴訟制度
- ③ 貴社の「賃貸住宅契約書」

以上

本件に関する問合せ先 消費者機構日本 理事・事務局長 磯辺浩一 担当 丸山敏行 TEL 03-5212-3066 FAX 03-5216-6077
--

・原状回復とはいえないグレードアップ

次の入居者を確保する目的で行う設備の交換や化粧直しなどのリフォーム、古くなった設備を最新のものに取り替えるなど建物の価値を増大させる修繕であるグレードアップは、貸主の負担です。これらは原状回復とは異なります。

*以上の、貸主・借主の費用負担の考え方を、住宅の損耗等の状況に応じて具体的に例示した図解と一覧表を、P12～P17に掲載しています。

(3) 借主の負担割合

・費用負担の範囲

原状回復は、「借主の責任によって生じた損耗・キズ等の破損部分をもとの状態に戻すこと」ですから、費用の負担についても、破損部分の補修工事に必要な施工の最小単位に限定されます。

・経過年数の考慮

クロスの一部を借主の不注意で破いてしまった場合、破損した部分のクロスの張替え費用は借主の負担です。しかし、破損部分もやはり通常損耗・経年変化をしており、その分の経費は貸主の負担となりますから、借主は補修費用からその分を差し引いた額を負担すればよいわけです。

・破損部分と補修箇所の差が大きい場合

クロスを破損した場合の借主の負担はm²単位が原則です。しかし、破損部分だけを張り替えることで、色褪せた他の古い部分と色が異なってしまうような場合は、借主は原状回復義務を十分に果たしていないともいえます。その場合は、クロス一面分の張替えを借主の負担とすることもあります。経過年数を考慮し、通常損耗・経年変化分を差し引いたものが、借主の金銭的な負担となります。

なお、貸主が色合わせのために部屋全体の張替えを行う場合には、破損していない残りの面の張替え費用は貸主の負担となります。

負担割合の考え方 (クロス一面分の場合)

