

令和2年11月25日

株式会社さくらホーム

代表取締役 地渡 政彦 様

適格消費者団体特定非営利活動法人

消費者支援ネットワークいしかわ

理事長 橋本 明夫

〒920-0206 金沢市北寺町へ9番地

Tel:076-254-6733 Fax:076-254-6744

(連絡先) 内田清隆法律事務所

弁護士 渡辺 数磨

〒920-0912 金沢市大手町7番13号

Tel:076-222-3730 Fax:076-222-3731

申 入 書

当法人は、平成29年5月15日に消費者団体訴訟制度の適格消費者団体として消費者契約法（以下「法」といいます。）第13条に基づく内閣総理大臣の認定を受けた消費者団体です。

今般、当法人は、貴社に対し、下記「申入れの趣旨」記載のとおり申入れ致します。つきましては、本申入れに対する貴社のご対応について、本書面到達後1か月以内に文書にてご回答くださいますようお願い致します。

なお、本書面並びに本申入れに対する貴社からのご回答の有無及びその内容等、本申入れに関する経緯・内容については、公表を予定しておりますので、その旨申し添えます。

第1 申入れの趣旨

- 1 貴社が使用する建物賃貸借契約書における、別紙条項1（以下「本件違約金条項」といいます。）を内容とする条項の削除を求めます。
- 2 貴社が使用する建物賃貸借契約書における、別紙条項2（以下「本件無催告解除条項」といいます。）を内容とする条項の削除を求めます。
- 3 貴社が使用する建物賃貸借契約書における、別紙条項3（以下「本件クリーニング特約」といいます。）を内容とする条項の削除を求めます。

第2 申入れの理由

1 本件違約金条項について

(1) 違約金「賃料等月額1ヶ月分相当額」との定めについて

ア 法9条1号は、「当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であつて、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的損害の額を超えるもの」については、「当該超える部分」を無効とする旨規定します。

イ そして、本件違約金条項においては、無催告解除がなされた際には、賃借人は、違約金として「賃料等月額1ヶ月分相当額」の違約金と「賃貸人が被った損害」賠償額を賃貸人に対して支払わなければならないとされています。

この「賃貸人が被った損害」とは、解除の事由、時期等の個別事情を反映したものであり、事業者が生ずべき「平均的損害の額」と一致ないし近い金額になるものと解されます。したがって、本件違約金条項は、賃借人に対して、平均的損害に相当する賠償義務に加えて違約金を課すものといえ、違約金である「賃料等月額1ヶ月分相当額」については、平均的損害に上積みされるものとして「当該超える部分」に当たり、法9条1号により無効です。

(2) 「賃貸人が被った…損害賠償の義務を負う」との定めについて

ア 法10条は、「法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して…消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて」(前段)、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(後段)「は、無効とする」旨規定しております。

イ そして、民法415条1項は、債務者に帰責事由がない場合には損害賠償義務が生じないとされているところ、本件違約金条項においては、帰責事由の有無が問題とされておらず、賃借人は、帰責事由が無い場合にもなお損害賠償責任を負うこととされています。したがって、本件違約金条項が、民法415条1項又は民法の一般的法理と比較して、消費者の義務を加重するものであることは明らかです(法10条前段に該

当)。

また、そもそも帰責事由がないことは、債務者、すなわち賃借人において証明することとされており、同条項を無効としても貸貸人側に過度の不利益をもたらすものでない反面、賃借人はいかなる事由があろうとも損害賠償義務を負うものとされ賃借人の被る不利益は甚大です。したがって、消費者の利益を一方的に害することも明らかです(法10条後段に該当)。

(3) 小括

以上より、本件違約金条項は、法9条1号、法10条により無効となります。

2 本件無催告解除条項について

(1) はじめに

貴社が関与(貴社が貸貸人となっている場合、もしくは貴社が仲介業者や管理業者として契約書を提案している場合などを指します。)している建物賃貸借契約書に設けられている無催告解除条項には、複数の解除事由を列挙してあります。それらの解除事由の中で、少なくとも別紙第2項に記載するものについては、法10条により無効となります。以下、理由を詳述します。

(2) 法10条前段該当性

法10条前段については、本件無催告解除条項における全ての解除事由共通の理由により、該当します。

すなわち、本件無催告解除条項は、建物賃貸借契約について、貸貸人にその契約関係を一方的に終了させる権限を与えるものであり、民法541条又は民法の一般的な法理と比較して、賃借人の権利を制限するものといえ、また、解除事由にあたる債務不履行行為を行うことで、貸貸人から解除権を行使される地位に立たされるという点で、賃借人の義務を加重するものといえるため、法10条前段に該当します。

(3) 法10条後段該当性

そして、法10条後段については、解除事由ごとに理由が異なりますので、以下、解除事由ごとに詳述します。

ア「(1) 賃借人が賃料等の支払いを1ヶ月以上怠ったとき」について

賃料の支払が1ヶ月遅滞したことで信頼関係が破壊されることは通

常あり得ません。同解除事由については、例えば、一度支払いを忘れただけで、催告もなく建物賃貸借契約が解除されて賃借人は生活の基盤たる住居を失うこととなり、賃借人の受ける不利益は甚大かつ深刻です。

他方で、1ヶ月の遅滞で直ちに解除することを認めないとしても、賃貸人に生じる不都合は軽微である上、より長期間の賃料不払いについても、催告の上、債務不履行解除をすることもできるのであり、本解除事由が削除されてもなお賃貸人の被る不利益は軽微といえます。

したがって、同解除事由は、「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」といえ法10条により無効となります。

イ「(2) 賃借人が賃料等の支払をしばしば遅延することにより、信頼関係を維持することが困難であると賃貸人が判断したとき」について

信頼関係が破壊されているか否かは、賃貸人が主張立証すべき評価根拠事実と、賃借人が主張立証すべき評価障がい事実を総合考慮して法的に判断されるものであり、一方当事者の価値判断により決定されるものではありません。

本解除原因は、かかる点について、信頼関係破壊の有無については、賃貸人が判断するものとしています。これでは、賃貸人の評価根拠事実の主張立証責任を免除する一方、賃借人の評価障がい事実の主張の機会が実質的に奪いとられることとなり、実体法上も訴訟法上も極めて不均衡な取り扱いを許容するものです。したがって、「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」ことは明らかです。

以上より、本解除事由による無催告解除条項は、法10条後段に該当します。

ウ「(3) 賃借人が破産の宣告、強制執行、銀行取引停止、刑事事件等その他著しく社会的信用を失墜したとき」について

ここで列挙されている解除事由の内、「破産の宣告」「強制執行」「銀行取引停止」については、賃借人の社会的信用が失墜し、賃借人が経済的に破綻し、賃料の支払をはじめとする賃貸借契約上の債務が履行できなくなってしまうことを懸念して設けられたものと考えられます。

しかし、「破産の宣告」「強制執行」「銀行取引停止」という事情は、

賃料支払債務の不履行とは関連しない事象であり、これらの事情がないことが賃借人の本来の債務となるものでもありません。仮にこれらの事情が発生したとしても、賃料がきちんと支払われることも十分にあり得ますし、賃料債務の不履行については、真正面から債務不履行解除の可否を問題とすれば良いのであり、同条項を無効としたからといって賃貸人に殊更に不利益を被らせるものでもありません。

また「刑事事件」についても、微罪処分から実刑迄軽重様々ですし、非常に抽象的な文言です。解除により住居を失う賃借人の被る不利益が甚大であることを考えると、均衡を失っているものといえます。また、身柄拘束などにより、賃料の不払い等があったとしても、それは債務不履行解除事由ともなりますので、賃貸人の不利益も許容すべき範囲にとどまります。

こうしたことから、本解除事由は、「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向的に害するもの」といえるため、法10条後段に該当します。

(4) 以上より、本件無催告解除条項は、法10条により無効となります。

3 本件クリーニング特約について

(1) 法10条前段該当性

国土交通省作成の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基づく、ハウスクリーニングは、原状回復行為には該当せず、次なる賃借人を探すための準備行為であり、その費用については、原則賃貸人が負担すべきものとされています。したがって、本件クリーニング特約は、民法598条、616条又は民法の一般的な法理と比較して、賃借人の義務を加重するものといえ、法10条前段に該当します。

(2) 法10条後段該当性

本件クリーニング特約については、重要事項説明書の別表「工事単価目安表」においてハウスクリーニングの単価表示がなされているものの、契約書を一見して理解できる程明確な記載とはいえません。

その上、賃借人の義務を加重している特約であることについての説明、すなわち、通常であれば賃貸人が負担すべきものを賃借人の負担としていくことの表示も欠いています。

賃貸人と賃借人との間の情報量及び交渉力に格差があることを踏まえ

ると、これらの記載方法・内容は公正さを欠いており、本件クリーニング特約については、「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」といえ、法10条後段に該当します。

(3) 以上より、本件クリーニング特約は、法10条により無効です。

4 以上のとおり、本件違約金条項、本件無催告解除条項、及び本件クリーニング特約は、法9条、法10条に該当し無効です。適格消費者団体たる当法人は、貴社に対して、これら諸条項の使用を差し止めることができますので(法12条3項)、申入れの趣旨記載のとおり、別紙の条項及び特約を、貴社が関与する建物賃貸借契約書から速やかに削除してください。

第3 おわりに

以上のとおり、申入れ致しますので、申入れの趣旨記載のとおりご対応ください。また、対応状況について、本書到達日から1カ月以内にご連絡お願い致します。なお、万が一、期限内になんらご回答が無い場合や真摯なご対応を頂けない場合には、やむをえず、法41条に基づく差止請求を経て、訴訟手続きに移行する場合がございますことにご留意ください。

以上

(別紙)

- 1 賃貸人が本契約を無催告解除した場合、賃借人は、違約金として賃料等の1ヶ月分相当額を賃貸人に支払わなければならない。又、賃貸人が被った損害がある場合は、賃借人は違約金の他に損害賠償の義務を負うものとする。

- 2(1) 賃借人が賃料等の支払いを1ヶ月以上怠ったときには、賃貸人は本契約を無催告解除することができる。
- (2) 賃借人が賃料等の支払をしばしば遅延することにより、信頼関係を維持することが困難であると賃貸人が判断したときには、賃貸人は本契約を無催告解除することができる。
- (3) 賃借人が破産の宣告、強制執行、銀行取引停止、刑事事件等その他著しく社会的信用を失墜したときには、賃貸人は本契約を無催告解除することができる。

- 3 退去時のハウスクリーニングは借主の負担とし、敷金よりこれを控除するものとする。