

令和3年5月13日

志乃丘商事株式会社 御中

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3

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。）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、貴社の賃貸管理物件の解約時の合意条項に関し、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「退去立会時の注意事項」という書面における、入居者の過失によるものか不明な修繕箇所についても、借主負担として退去精算費用に含めることを内容とする条項の削除を求めます。
- 2 貴社が使用する「退去立会時の注意事項」という書面における、ペット飼育に伴う破損の補修に際して、経年劣化の償却を考慮せずに修理費を全額借主負担とすることを内容とする条項の削除を求めます。

- 3 貴社が賃貸借契約の解約に際して作成している約定書における，退去日から10日間迄の水道光熱費を借主の負担とし，もしこれを破った場合には金5000円を負担させることを内容とする条項の削除を求めます。
- 4 貴社が賃貸借契約の解約に際して作成している約定書における，賃借物件に修理等が必要な場合の費用を敷金から差引いても異議を述べない旨の条項の削除を求めます。
- 5 貴社が賃貸借契約の解約に際して作成している約定書における，敷金精算の振込手数料を借主負担とする旨の条項の削除を求めます。
- 6 貴社が賃貸借契約の解約に際して作成している約定書における，退去日が約定日より1日遅れるにつき金5000円を支払う旨の条項の削除を求めます。

## 第2 申入れの理由

- 1 「退去立会時の注意事項」について（申入れの趣旨 第1項，第2項）
  - (1) 入居者の過失か不明な修繕箇所についても，借主負担として退去精算費用に含めることを内容とする条項について（申入れの趣旨第1項）
    - ア 「修繕箇所」（※修繕を要する箇所）については，修繕義務の法律上の取り扱いを念頭におくと，例えば，次のような整理が可能です。
      - ①居住者の故意による通常損耗・経年劣化を超える損傷・損壊
      - ②居住者の過失による通常損耗・経年劣化を超える損傷・損壊
      - ③居住者の故意・過失によらない通常損耗・経年劣化を超える損傷・損壊
      - ④通常損耗・経年劣化貴社の使用する上記条項によれば，上記②～④のいずれもについて，居住者が修繕義務を負担することとなります。  
しかしながら，かかる条項は，法10条に違反する無効なものと解されます。以下詳述します。
    - イ 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って」（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。  
今回でいえば，貴社の上記条項が，民法の規定に比して，借主つまり

消費者にとって不利な内容であり（前段の問題）、かつその態様が消費者の利益を一方的に害するものである（後段の問題）場合に無効となるということです。

ウ そこで、まず、前段の問題について、ご説明します。

(ア) 民法は、賃貸借契約における修繕義務を賃貸人に負わせています（民法606条1項）。そして、解約時において、賃借人に修繕義務を負わせることは、本来賃貸人が果たすべきだった修繕義務を事後的に賃借人に転嫁する側面がありますので、この意味において、上記条項は、民法606条1項と比較して、賃借人にとって不利な内容となっています。

(イ) また、民法606条1項に基づく修繕義務については、仮に賃借人に過失がある場合においても賃貸人に修繕義務を負わせるべきだとする学説すらあります。したがって、争いなく賃借人の負担と考えられているのは、故意による損傷・損壊についての修繕義務のみです。しかるに、上記条項は、②は当然のこととして③の場合においても賃借人に修繕義務が発生するものであり、過失の有無を問題とせずに賃借人に修繕義務を負担させるものです。この点においても、民法606条1項と比較して、賃借人にとって不利な内容といえます。

(ウ) さらに、①、②、③については、賃貸物の使用・収益と無関係の民法606条1項に規定する修繕義務の対象を外れる損傷・損壊についての修繕義務の問題、いわゆる不法行為（民法709条）や債務不履行（民法415条1項）に基づく損害賠償義務の負担の問題ともなり得ます。この点、不法行為、債務不履行のいずれにおいても、「故意・過失」が要件となっておりますので、過失の有無にかかわらず責任を負わせるという上記条項は、民法709条、415条1項と比較して、消費者にとって不利な内容といえます。

(エ) また、④を念頭に、別の視点からの検討も可能です。

民法が定める賃借物の原状回復義務（民法621条）については、「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く」とされており、通常損耗についてその対象から外すことに争いはありません。したがって、③の場合についても修繕義務を認める上記条項は、民法621条に比しても賃借人にとって不利

な内容といえます。

以上より、民法と比較して消費者の義務を加重する消費者契約の条項であることは明らかですので法10条前段に該当します。

エ 次に後段についてご説明します。

- (ア) 上記条項は、修繕の内容も明確でなく、このいずれについても、過失の有無を問わず賃借人に修繕費用を負担させることを内容としております。

したがって、賃借人においても、自己負担の範囲が全く想定できるものではなく、そもそも適切な自己決定を行う前提を欠いております。

- (イ) また、当初の契約時に何らの説明もない中で、解約時の約定として事後的にかかる書面を作成することも問題があります。というのも、解約時の重い負担があることが、当初の賃貸借契約を締結するか否かの判断においても重要であるにもかかわらず、そのような説明は一切なく、重要な事実をいわば「後出し」にしていることが不当といえるからです。

- (ロ) それだけでなく、解約時には当然の約束ごとであるかのような説明のもと上記条項への合意を求めることは、消費者を困惑させ、かかる点について合意しなければ解約できないという誤解を生じさせかねません。

賃貸事業者と消費者である賃借人の知識・経験格差に乗じた不当な合意過程といえます。

以上より、上記条項が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であることは明らかですので法10条後段に該当します。

オ 以上より、上記条項は、法10条により無効ですので、速やかに削除すべきです。

- (2) ペット飼育に伴う破損の補修に際して、経年劣化の償却を考慮せずに修理費を全額借主負担とすることを内容とする条項について(申入れの趣旨第2項)

ア 上記条項についても、民法の規定に比して、居住者つまり消費者にとって不利な内容であり(前段の問題)、かつその態様が消費者の利益を一方的に害するものである(後段の問題)場合に無効となるため、法1

0条に違反する無効なものと解されます。以下詳述します。

イ まず、前段の問題について、ご説明します。

本項(1)ウ(エ)においても述べましたが、民法が定める賃借物の原状回復義務については、賃借物の経年変化についてはその対象から外すこととされており(民法621条)。そして、上記条項における「経年劣化の償却」とは、経年変化による価値の逓減のことを意味するものと解されます。

したがって、経年劣化の償却を考慮せずに修理費を全額借主負担とする上記条項は、賃借人に対して、経年変化分の修繕についても費用負担させるものにあたりますので、上記条項は、民法621条に比しても賃借人にとって不利な内容といえます。

以上より、民法と比較して消費者の義務を加重する消費者契約の条項であることは明らかですので法10条前段に該当します。

ウ 次に後段についてご説明します。

(ア) 経年劣化部分についてすら修繕するというのは、新品の状態に戻すということです。これは、本来、賃貸人側での賃借人募集の営業努力の範囲内で行うべきことであり、賃貸人の販促経費を賃借人に負担させるものです。そして、賃貸人の販促経費は、通常、賃料収入の中から捻出されるべきものですので、かかる経費の負担を賃借人に求めるということは賃料の二重取りに外なりません。

(イ) また、当初の契約時に何らの説明もない中で、解約時の約定として事後的にかかる書面を作成することも問題があります。というのも、解約時の重い負担があることが、当初の賃貸借契約を締結するか否かの判断においても重要であるにもかかわらず、そのような説明は一切なく、重要な事実をいわば「後出し」にしていることが不当といえるからです。

(ウ) それだけでなく、解約時には当然の約束ごとであるかのような説明のもと上記条項への合意を求めることは、消費者を困惑させ、かかる点について合意しなければ解約できないという誤解を生じさせかねません。

賃貸事業者と消費者である賃借人の知識・経験格差に乗じた不当な合意過程といえます。

以上より、上記条項が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であることは明らかですので法10条後段に該当します。

エ 以上より、上記条項は、法10条により無効ですので、速やかに削除すべきです。

## 2 解約に際しての約定書について（申入れの趣旨 第3項乃至第6項）

(1) 退去日から10日間迄の水道光熱費を借主負担とし、違反した場合に金5000円の支払義務が生ずる条項について（申入れの趣旨第3項）

ア 貴社は、上記条項により、退去後の確認時に必要となる水道光熱費を借主の負担としております。

しかしながら、かかる条項は、退去後に行う賃貸人側の業務の経費を賃借人に負わせるものであり、民法の規定に比して、居住者つまり消費者にとって不利な内容であり（前段の問題）、かつその態様が消費者の利益を一方的に害するものである（後段の問題）ため、法10条に違反する無効なものと解されます。以下詳述します。

イ まず、前段の問題について、ご説明します

民法は、法律上の原因なく受けた利益については、そのために損失を被った者に対して返還しなければならないと規定し（民法703条）、不当利得返還請求権を認めています。そして、退去後の確認作業の際に賃貸人が使用する水道光熱費については、本来、賃借人が使用したものでないため、仮に賃借人が同水道光熱費を負担した際には、その利用による受益者たる賃貸人に対して返還を求めることができます。

上記条項は、賃貸人が利用する水道光熱費を賃借人に負担することを内容としており、不当利得返還請求を不可能とするものであるため、民法703条と比較して、賃借人にとって不利な内容となっています。

以上より、民法と比較して消費者の権利を制限する消費者契約の条項であることは明らかですので法10条前段に該当します。

ウ 次に後段についてご説明します。

(ア) 退去後に行う確認の内容が不明ですが、基本的には、次に貸し出すための準備行為ということとなります（仮に敷金精算のための作業であるとすれば、それは立会なく一方的に賃借人への請求代金を確定する不当な行為であり論外です。）。

これは、本来、賃貸人側での賃借人募集の営業努力の範囲内で行うべきことであり、賃貸人の販促経費を賃借人に負担させるものです。そして、賃貸人の販促経費は、通常、賃料収入の中から捻出されるべきものですので、かかる経費の負担を賃借人に求めるということは賃料の二重取りに外なりません。

(イ) また、当初の契約時に何らの説明もない中で、解約時の約定として事後的にかかる書面を作成することも問題があります。というのも、解約時の重い負担があることが、当初の賃貸借契約を締結するか否かの判断においても重要であるにもかかわらず、そのような説明は一切なく、重要な事実をいわば「後出し」にしていることが不当といえるからです。

(ウ) それだけでなく、解約時には当然の約束ごとであるかのような説明のもと上記条項への合意を求めることは、消費者を困惑させ、かかる点について合意しなければ解約できないという誤解を生じさせかねません。

賃貸事業者と消費者である賃借人の知識・経験格差に乗じた不当な合意過程といえます。

以上より、上記条項が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であることは明らかですので法10条後段に該当します。

エ 以上より、上記条項は、法10条により無効ですので、速やかに削除すべきです。

(2) 賃借物件に修理等が必要な場合の費用を敷金から差引いても異議を述べない旨の条項について（申入れの趣旨第4項）

ア 上記条項は、広く「修理等が必要な場合の費用」についての負担義務を賃借人側に負わせるものですので、申入れの趣旨第1項同様に法10条により無効となります。

イ まず、前段の問題について、ご説明します。

(ア) 前項(1)ウ(エ)においても述べましたが、民法が定める賃借物の原状回復義務（民法621条）については、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除くことが明示されています。

そして、上記条項における「修理等が必要な場合の費用」とは、通常損耗や経年変化をも包含するだけでなく、修理に「等」という含みを持たせることで、クリーニング費用や、電球の交換など備品購入費用にも及びかねないものです。

したがって、上記条項は、賃借人に対して、民法621条の原状回復義務の範囲外の補修についても費用負担させるものですので、民法621条に比しても賃借人にとって不利な内容といえます。

- (イ) また、民法は、賃借人の敷金返還請求権の裏返しとして、賃貸人が賃貸借に基づいて生ずる賃借人に対する債務を敷金から控除した残額返還義務を規定しております（民法622の2）。

上記条項は、「修理等が必要な場合の費用」という広い概念で発生する費用について敷金から控除することを賃借人に認めさせるものです。貴社のいうところの「賃貸物件について生じる費用」とは「賃貸借」という契約「に基づいて生ずる費用」とは明確に異なるものであり、その結果として、上記条項は、賃借人の敷金返還請求権の金額を縮小することを内容とする条項となっています。

したがって、上記条項は、民法622条の2と比較して、賃借人の権利を制限する内容となっています。

以上より、上記条項は、民法と比較して消費者の義務を加重する（民法621条との関係で）、及び権利を制限する（民法622条の2との関係で）消費者契約の条項であることは明らかですので法10条前段に該当します。

ウ 次に後段についてご説明します。

- (ア) 通常損耗・経年劣化についても修繕するというのは、新品の状態に戻すということです。これは、本来、賃貸人側での賃借人募集の営業努力の範囲内で行うべきことであり、賃貸人の販促経費を賃借人に負担させるものです。そして、賃貸人の販促経費は、通常、賃料収入の中から捻出されるべきものですので、かかる経費の負担を賃借人に求めるということは賃料の二重取りに外なりません。
- (イ) 敷金から控除するという方法をとられてしまうと、賃借人にとっては、精算内容に不満がある場合に、賃貸人に対して、異議のある金額について返還を求め、場合によっては、訴訟提起せざるを得ないこ



ととなります。少額であれば、消費者は泣き寝入りするしかない場合も度々あります。預けた金員から控除するという方法そのものが消費者の権利を一方的に害することとなるのです。

- (ウ) また、当初の契約時に何らの説明もない中で、解約時の約定として事後的にかかる書面を作成することも問題があります。すなわち、解約時の重い負担があることが、当初の貸借契約を締結するか否かの判断においても重要であるにもかかわらず、そのような説明は一切ありませんでした。

このような後出しの説明であることも自己決定の基盤を失わせる不当なものです。

- (エ) それだけでなく、解約時には当然の約束ごとであるかのような説明のもと上記条項への合意を求めることは、消費者を困惑させ、かかる点について合意しなければ解約できないという誤解を生じさせかねません。

貸借事業者と消費者である借入人の知識・経験格差に乗じた不当な合意過程といえます。

以上より、上記条項が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であることは明らかですので法10条後段に該当します。

エ 以上より、上記条項は、法10条により無効ですので、速やかに削除すべきです。

- (3) 敷金精算の振込手数料を借主負担とする旨の条項について(申入れの趣旨第5項)

ア 上記条項は、本来貸借人側で負担すべき振込手数料を借入人に負担させる点で、民法の規定に比して、居住者つまり消費者にとって不利な内容であり(前段の問題)、かつその態様が消費者の利益を一端的に害するものである(後段の問題)ため、法10条に違反する無効なものと解されます。以下詳述します。

イ まず、前段の問題について、ご説明します

民法485条は、弁済の費用については、原則として債務者の負担としています。上記条項でいえば、敷金の返還義務を負う貸借人側で振込手数料を負担しなければならないことを意味します。

したがって、上記条項は、民法485条と比較して、賃借人にとって不利な内容となっています

以上より、民法と比較して消費者の義務を加重する消費者契約の条項であることは明らかですので法10条前段に該当します。

ウ 次に後段についてご説明します。

(ア) 当初の契約時に何らの説明もない中で、解約時の約定として事後的にかかる書面を作成することも問題があります。すなわち、解約時の重い負担があることが、当初の賃貸借契約を締結するか否かの判断においても重要であるにもかかわらず、そのような説明は一切ありませんでした。

このような後出しの説明であることも自己決定の基盤を失わせる不当なものです。

(イ) それだけでなく、解約時には当然の約束ごとであるかのような説明のもと上記条項への合意を求めることは、消費者を困惑させ、かかる点について合意しなければ解約できないという誤解を生じさせかねません。

賃貸事業者と消費者である賃借人の知識・経験格差に乗じた不当な合意過程といえます。

以上より、上記条項が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であることは明らかですので法10条後段に該当します。

エ 以上より、上記条項は、法10条により無効ですので、速やかに削除すべきです。

(4) 退去日が約定日より1日遅れるにつき金5000円を支払う旨の条項について（申入れの趣旨第6項）

ア 明渡しが遅延した際の遅延損害金については、賃料の2倍に相当する金額などと定められることも多いですが、本件の場合には1カ月を30日間とすると、月15万円となります。

したがって、月額賃料7万5000円を超える物件でない限りは、一般的な感覚として、遅延損害金額の設定として「高い」と感じられます。

また、本件は、賃貸借契約の解除に際しての約定となるため、法9条1号の「消費者契約の解除に伴う」条項ともいえます。

こうした点から、上記条項が事業者が生ずる平均的損害を超えるかという観点から、法9条1号に違反し無効という結論も導かれる場合もあり得るものと思料します（各契約の賃料が不明であるため、可能性の指摘しかできませんが、少なくとも月額賃料7万5000円を下回る物件については平均的損害を上回る部分については無効と解されます。）。

イ いずれにせよ、賃料と連動しない形で、1日当たり金5000円の遅延損害金を設定することには問題があるものと解されますし、本体である賃貸借契約書に明渡しの遅延損害金の定めはあるものと解されますので、少なくとも、解約に際しての書面における上記条項は速やかに削除されるべきと思料します。

### 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。その際には、貴社が利用している賃貸借契約書の書式もご送付ください。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