

CSNI第18-118号

2019年3月22日

株式会社クラスコ

代表取締役 小村 典弘 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

(公印省略)

申入書兼お問合せ書送付について

拝啓 早春の候、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素より私ども消費者支援ネットワークの活動に対しご理解、ご協力を賜りまして誠にありがとうございます。

さて、標記の件について送付いたしますのでお願い申し上げます。

敬具

2019年（平成31年）3月22日

株式会社クラスコ
代表取締役 小村 典弘 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
〒920-0362
金沢市古府2丁目189番
TEL：076-240-1012



(連絡先) 敦賀法律事務所
弁護士 安藤 俊文
〒920-0902
金沢市尾張町1丁目5番25号
TEL：076-261-8500
FAX：076-261-7300
(土日祝日を除く：9：00～17：00)

申入書兼お問合せ書

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及びお問合せを致します。つきましては、本申入れ等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等に対する貴社からのご回答の有無及びその内容等、本申入れ等に関する経緯・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 貴社が別紙目録の「建物賃貸借契約書」第22条第5号のうち、賃借人が「破産、成年被後見人、被保佐人及びこれに類する宣告を受け」た時に賃貸人が即時解除することができる条項を削除することを求めます。

第2 申入れの理由

1 「建物賃貸借契約書」第22条第5号について

- (1) 賃借人（消費者）が破産した場合に賃貸人が即時解除することができる部分について

ア 消費者契約法10条前段に該当すること

「建物賃貸借契約書」第22条第5号のうち、賃借人が破産した場合に賃貸人が即時解除することができるとする部分は、民法541条に比し賃借人（消費者）に不利な内容となっていることから、「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」（消費者契約法第10条）に該当します。

イ 消費者契約法10条後段に該当すること

まず、賃借人において破産手続が開始されることは、その事由から直ちに賃貸借契約上の義務違反を生じさせるものではなく（賃借人の賃料債務の不履行の有無や程度は個別事案によって異なるものであり、そもそも賃料債務の不履行が発生していない場合もあり得ます。）、たとえ不履行が発生しているとしても、履行の催告を要する程度のものである場合も含まれていることが想定されます。

さらには、破産手続は債務者における債務の清算のみならず、債務者の経済生活の再生を目的した法律上の手続です。破産者において経済的な再生を図るためにはその居住場所の確保は極めて重要な意味があり、破産手続の開始の一事由を以て、本来認められるべき賃借人としての利益を奪われるのは明らかに賃借人（消費者）の利益を一方的に害するものというべきです（なお、この様な理解があり、旧民法621条において規定されていた賃借人が破産したことは賃貸借契約の解約事由となる旨の規定は平成16年の民法改正において削除されています。）。

したがって、賃借人に破産手続が開始されたことを以て直ちに賃貸借契約当事者間の信頼関係が失われたとは評価できず賃貸人に一方的に解除を認める当該条項は、信義則に反して消費者の利益を一端的に害するものであるから、消費者契約法10条後段に該当するというべきです。

1

¹ 大阪高裁平成25年10月17日判決（平成24年（ネ）第3565号、平成25年（ネ）第590号契約解除意思表示差止等請求控訴、同附帯控訴事件）も同趣

(2) 賃借人（消費者）が、成年被後見人，被保佐人及びこれに類する宣告を受けた場合に貸貸人が即時解除することができる部分について

ア 消費者契約法第10条前段に該当すること

「建物賃貸借契約書」第22条第5号のうち，賃借人（消費者）が成年被後見人，被保佐人及びこれに類する宣告を受けた場合に貸貸人が即時解除することができるとする部分は，民法541条に比し賃借人（消費者）に不利な内容となっていることから，「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」（消費者契約法第10条）に該当します。

イ 消費者契約法第10条後段に該当すること

賃借人（消費者）が成年被後見人，被保佐人及びこれに類する宣告を受けることは，およそ賃借人の経済的信頼性とは無関係な事由というべきです（むしろ，家庭裁判所を通じて正式に選任された法定代理人が財産管理を行うことになり，賃料債務の履行その他賃借人が負担する契約上の義務の履行がより一層確保されるという理解すらできます。）。

賃借人（消費者）に後見等開始がなされること自体からは，何ら賃貸借契約上の信頼関係を危殆化させる要素はないと言うべきです。したがって，当該事由が発生した場合に貸貸人に一方的に解除を認める条項は信義則に反しており，消費者契約法10条後段に該当し消費者の利益を一方的に害しているというべきです²。

ウ 改正消費者契約法では，無効となること

なお，平成31年6月15日に施行予定の改正消費者契約法8条の3でも，「事業者に対し，消費者が後見開始，保佐開始又は補助開始の審判を受けたことのみを理由とする解除権を付与する消費者契約（消費者が事業者に対し物品，権利，役務その他の消費者契約の目的となるものを提供することとされているものを除く。）の条項は，無効とする。」とされており。

(3) 小括

よって，「建物賃貸借契約書」の第22条第5号のうち，賃借人が「破産，成年被後見人，被保佐人及びこれに類する宣告を受け」た時に貸貸人が即時解除することができるとする条項のいずれについても削除することを求めます。

旨です。

² 大阪高裁平成25年10月17日判決（平成24年（ネ）第3565号，平成25年（ネ）第590号契約解除意思表示差止等請求控訴，同附帯控訴事件）も同趣旨です。

第3 お問合わせ

別紙目録の「建物賃貸借契約書」第23条第4項は、必ずしもその適用範囲が明らかではないと考えられますので、以下の点のご回答をいただくとともに、適用範囲を具体的に明らかにしていただきたく、照会します。

- (1) 賃借人に解除原因がない場合を含むか否か。
- (2) 「財産上の給付」（借地借家法28条）に関する交渉をする際における、賃借人からの「財産上の給付」額の提案をする場合を含むか否か。

以 上

別紙目録

第22条

甲（賃貸人）は、乙（賃借人）が下記の事由を生じた場合、乙（賃借人）に対し通告の上、本契約を即時解除することができる。

- ⑤ 乙（賃借人）が破産、成年被後見人、被保佐人及びこれに類する宣告を受け、または刑事事件に関与する等により著しく社会的信用を失墜したとき。

第23条

- 4. 乙（賃借人）は、本契約の明渡しに際し、甲に対してその原因のいかんにかかわらず、移転料、立退料、保証料等の金銭上の請求その他請求をすることができない。