

平成20年8月21日

株式会社レンタックス
代表取締役 宮野 純 殿

社団法人全国消費生活相談員協会
理事長 下谷
〒108-8563
東京都港区高輪3-13-22
国民生活センタービル内

申 入 書

当協会は、内閣府（旧経済企画庁）から許可された社団法人であり、会員の多くが全国各地の消費生活センターで相談員を務め、消費者問題の専門家で構成しています。また、平成19年11月には、内閣総理大臣から、消費者契約法に基づき差止請求権を行使することができる適格消費者団体の認定を受けた消費者団体です。

当協会では、業務の一環として週末電話相談を実施しており、その中で、貴社が作成し、株式会社マイホームリサーチを賃貸人とする住居の賃貸借契約に使用されている賃貸借契約書入手し、当協会において当該契約書条項につき検討しました。その結果、消費者の利益を一方的に害し消費者契約法10条等により無効となる不当な条項や、運用により消費者に誤った判断をさせる可能性のある条項、運用により民法の予定する契約内容の合理性や対等平等性が保たれないことが懸念される条項があることが判明しました。

さらに、貴社は、契約締結業務等を同社から全面的に依頼され、継続的に同社の賃貸借契約に関わられています。

したがって、消費者被害の未然防止・拡大防止の観点から、貴社に対し、下記のとおり、消費者の利益を一方的に害し消費者契約法10条等により無効となる不当な条項の使用を直ちに停止すること、運用により消費者に誤った判断をさせる可能性のある条項及び民法の予定する契約内容の合理性や対等平等性が保たれないことが懸念される条項を改善若しくは是正することを申入れます。

なお、賃貸人である株式会社マイホームリサーチに対しても、本申入書と同趣旨の申入書を送付しています。

つきましては、本申入に対する貴社のご回答を平成20年9月16日までに、書面にて標記当協会まで送付いただきますようお願い致します。本申入書並びに貴社からの回答の有無及び回答の内容は、当協会において公表することがあることを念のために申し添えます。

本件連絡先：社団法人全国消費生活相談員協会 関西事務所

〒541-0041 大阪市中央区北浜2-6-26 大阪グリーンビルB1

TEL：06-6203-7660 FAX：06-6203-7684

記

第1 申入れの要旨—使用停止を求める条項

- 1 「契約期間」について定める、貴社の賃貸借契約書の契約条項第2条について
- (1) 貴社の賃貸借契約書第2条において、「貸主が1ヶ月前までに異議申し出のない場合、更新する」との契約条項の使用を停止し、是正することを求める。
 - (2) 貴社の賃貸借契約書第2条において、「賃料、共益費等を除いた部分のみを更新する」との契約条項の使用を停止することを求める。

第2条 (契約期間)

頭書の契約期間満了の1ヶ月前までに甲、乙のいずれからも書面による異議申し出のない場合は、賃料、共益費等をのぞいて同一条件にて更新されるものとし、以後も同様とする。

- 2 「賃料、共益費、管理費、その他必要条件費」について定める、貴社賃貸借契約書の契約条項第3条②について
- 貴社の賃貸借契約書第3条②において、「月の途中で賃貸借契約が終了した場合、日割り計算しない」とする契約条項の使用を停止し、是正することを求める。

第3条

①

②この契約が月の途中で締結されたときは、締結月の賃料、共益費、管理費、その他必要費は日割り計算とし、この契約が月の途中で終了したときは日割り計算をせず、終了月分全額を支払う。

- 3 「保証金契約の時」について定める貴社賃貸借契約書の契約条項第4条②について
- 貴社の賃貸借契約書第4条②において、「保証金を返還する場合、返還金の振込手数料を賃借人の負担とする」契約条項の使用を停止することを求める。

第4条②

保証金には利息を附さず、この契約が終了し、乙が目的物件の明渡し、その他この契約による乙の債務の履行を完了した後1ヶ月以内に頭書の退居時控除額を差引いた残金を甲より乙に返還する。

(返還金振込の時の振込料は乙の負担とする。)

- 4 「解除」について定める貴社賃貸借契約書の契約条項第15条について
貴社の賃貸借契約書第15条において、「無催告解除条項」の使用を停止することを求める。

第15条

甲は乙が次の各項の一に該当したときは、催告その他の法定の手続きによらず本契約を解除することができる。また、このことにより乙が損害を被ることがあっても、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

- ①賃料、共益費、管理費、その他必要費または電気、ガス、水道等の諸料金を2ヶ月以上遅滞したとき。
- ②目的物件の全部または一部を転貸し、またはその賃借権を譲渡したとき。
- ③目的物件を頭書の目的以外の使用目的に供したとき。
- ④目的物件に頭書の入居者以外の者を入居させたとき。
- ⑤甲の事前の書面による承諾を受けずに目的物件の原状を変更したとき。
- ⑥善良な管理者の注意義務に違反して目的物件、或いは共用部分を滅失、または破損したとき。
- ⑦第19条、第22条、特約条項の一に違反したとき。
- ⑧甲に対し、保証金または敷金を賃料その他の乙の債務に充当することを主張したとき。
- ⑨乙が解約通知書を甲に提出しないで本物件を退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から乙がその賃借権を放棄したものとみなし、本契約は自動的に消滅したものとする。
- ⑩解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押え、仮処分、強制執行、成年被後見人、被保佐人の宣告や申し立てを受けたりしたとき。
- ⑪本契約の申込みまたは諸通知に虚偽の事実があったとき。
- ⑫長期不在により、賃借権の行使を継続する意思がないと甲が認めたとき。
- ⑬その他賃貸借の信頼関係を破綻させる行為をしたとき。

- 5 「禁止事項」について定める貴社賃貸借契約書の契約条項第19条(7)について
貴社の賃貸借契約書第19条①(7)において、「別に定めた遵守事項に反する行為を禁止行為とする」契約条項の使用を停止することを求める。

19条① 乙は、目的物件で次の行為をしてはならない。
(7) 乙は甲が別に定めた遵守事項に反すること。

- 6 「修理」について定める貴社賃貸借契約書の契約条項第20条⑤について
貴社の賃貸借契約書第20条⑤において、「修理に要する費用を賃借人の負担とする」条項の使用を停止することを求める。

第20条⑤

乙の入居中における目的物件の下記の修理、補修、取替、調整、張替、紛失等に要する費用は乙の負担とする

第2 申入れの要旨—改善・是正を求める条項

- 1 「賃料、共益費、管理費、その他必要条件費」について定める、貴社賃貸借契約書の契約条項第3条③について
貴社の賃貸借契約書第3条③において、「賃料または共益費、管理費、その他必要費が不相当に低廉になったときは、甲はこれらを増額することができる」とする契約条項を改善・是正することを求める。

第3条

③将来公租公課の増額、物価、目的物件またはその敷地の価格の高騰、近隣の賃料の上昇等により、賃料または共益費、管理費、その他必要費が不相当に低廉となったときは、甲はこれらを増額することができる。

- 2 「転貸、権利譲渡の禁止」について定める貴社賃貸借契約書の契約条項第8条③について
貴社の賃貸借契約書第8条③において、「同居人を置く場合には、賃料等の増額は合議により適正に変更できる」とする契約条項を改善・是正することを求める。

第8条③

乙が本契約以外の同居人を置く場合は、甲の事前の承諾を得なければならない。
これに伴う賃料、共益費、管理費、その他必要費、水道代等の増額は甲乙の合議により適正に変更できるものとする。

- 3 「補修費用・指定工事業者」について定める貴社賃貸借契約書の契約条項第21条について貴社の賃貸借契約書第21条において、「賃貸人の指定する業者の見積額の範囲内において、賃借人が補修費用を負担する」とする」条項を改善・是正することを求める。

第21条

第20条の修理義務および第4条、第5条、第6条の原状復帰義務が乙に存する場合、甲の指定する工事業者の見積額の範囲内において、乙がその補修費用を負担するものとする。

第3 申入れの理由—使用停止を求める条項

1 使用停止申入れの要旨1について

貴社賃貸借契約書第2条は、貸主が1ヶ月前までに異議申し出のない場合には契約期間が更新されることとなっています。しかし、この点につき、借地借家法26条は期間満了の1年前から6ヶ月前までの間としています。本条項のように異議申し出期間を1ヶ月とすることは、賃借人が1ヶ月前に突然貸主から更新拒絶される可能性があることとなります。本条項は、貸主が期間満了1ヶ月前に申出ることによって更新拒絶できるとしている点において、消費者の利益を一方的に害する条項となっており、消費者契約法10条により無効なものです。

また、同条項は、借地借家法26条が「従前の契約と同一」としていることに比べて、「賃料、共益金等をのぞいて」としています。賃料、共益金等を除いた部分を更新するということは、賃貸借の契約内容（賃貸借の主要な要素）について定めがないと言うことに等しく、それでは賃貸借契約の体をなしません。従って、文言通りだと、更新契約の契約内容がきわめて曖昧となり、予期に反して消費者を法的に不安定もしくは不利益な地位に置く可能性があります。その点でも、本条項は消費者の利益を一方的に害する条項となっており、消費者契約法10条等により無効なものです。

2 使用停止申入れの要旨2について

貴社賃貸借契約書第3条②は、賃貸借契約の終了月の賃料計算が日割り計算となっておりません。しかし、賃貸借契約における使用収益との対価性がない日数分まで、消費者である賃借人が賃料名目で金銭的負担を求められることについては、何ら合理的根拠が認められません。その点で、本条項は民法703条及び704条に比して、消費者の利益を一方的に害する契約条項となっており、消費者契約法10条により無効なものです。

3 使用停止申入れの要旨3について

貴社賃貸借契約書第4条②は、貸主が保証金の返還をする場合、保証金返還金の「振込手数料」につき、消費者である賃借人が負担とすることとしています。しかし、保証金返還債務を負っているのは貸主であり、従って、民法484条によれば、貸主は原則として賃借人の住居所に保証金返還金を持参して支払わなければなりません。保証金返還金を消費者である賃借人宛てに持参せず振込送金の方法を選択するのは、貸主側の都合によると言えます。この場合の振込手数料は貸主が負担すべきが当然です。

本条項は、一方的に賃借人に振込手数料を負担させることとしている点で、民法484条に比して消費者の利益を一方的に害する条項となっており、消費者契約法10条により無効なものです。

4 使用停止申入れの要旨4について

貴社賃貸借契約書第15条は、①から⑬の項目を列挙することによって、無催告解除を認めることが不適当な場合にまで無催告解除を広く認める規定となっており、借地借家法（確立した判例を含む）に比して、消費者の利益を一方的に害する条項となっており、消費者契約法1

0条により無効なものです。

そもそも、建物賃貸借契約（借家契約）は、継続的な契約関係であり、賃借人に一つの契約不履行（義務違反）があったからといって、その程度態様にかかわることなく、直ちに賃貸人がその契約を解除できるものではありません。賃借人の契約不履行（義務違反）が継続的契約関係を支えている当事者間の「信頼関係の破壊」までに至っていることが必要です（これが確立した判例となっています）。

また、第15条⑩においては、賃借人が（自ら）破産を申立てたり（債権者から）その申立を受けた場合にも、賃貸人から契約解除することができる規定されています。しかし、破産を理由とする建物賃貸借契約の解除については、平成16年改正により（かつてその旨を規定していた）民法621条は既に削除されています。また、民事再生や会社更生については、従前から関係諸法にこのような規定はありません。賃借人が家賃債務を誠実に支払っている場合（それによって賃貸借関係の継続を図ろうとしている場合）にまで、賃貸人が契約解除する必要はなく、また、賃借建物は賃借人の生活基盤であり、借地借家法により法的保護が与えられていることから、賃借人の破産等を（賃貸人による）解除事由にしていることははなはだ不適当なことです。

以上の次第で、本条項は、破産条項（⑩）以外の部分も含め、民法や借地借家法（確立した判例を含む）に比して、消費者の利益を一方的に害する条項となっており、消費者契約法10条により無効なものです。

5 使用停止申入れの要旨5について

貴社賃貸借契約書第19条①（7）は、禁止行為を列挙する中で「別に定めた遵守事項に反すること」を明記しています。しかし、実際の契約時にその遵守事項の記載交付や内容説明は行なわれず、それは後日（賃借人に）送付されてくる書類に記載されている取扱いとなっています。そのような取扱いでは、消費者である賃借人は契約上の禁止行為が不明なまま契約締結に至ることになります。しかも、本条項（を含む19条全体）は15条⑦によって契約解除事由とされています。これでは、賃借人が契約解除事由を具体的に知らないまま契約申込みに至ることすら生じ得ます。当事者が契約条項（前掲「別に定めた遵守事項」等を含む）を具体的に知らないまま契約書に署名捺印した場合には、本質的には、当事者間の「意思一致」が認められず契約不成立（少なくともその部分に関して）ということとなります。そのような場合ですら契約締結の結果をもたらす本条項は、民法（その基本原理）に比して、消費者の利益を一方的に害する条項と言え、消費者契約法10条により無効なものです。

6 使用停止申入れの要旨6について

貴社賃貸借契約書第20条⑤は「乙（補注：賃借人）の入居中における目的物の下記の修理、補修、取替、調整、張替、紛失等に要する費用は乙（補注：賃借人）の負担とする。壁・天井・床・畳・間仕切り・外回り建具（補注：以下省略）」としています。

通常、賃貸建物の修繕義務は賃貸人が負っており（民法606条）、賃借人が賃貸建物を修繕して必要費を支出した場合、賃借人は費用を直ちに賃貸人に請求することができます（民法608条1項）。また、賃借人が壁のクロスや張替などの有益費を支出した場合、賃借人は賃貸

借契約終了時に貸貸人の選択に従い、支出した全額または現存物の増加額のいずれかの返還を受けることができます（同法608条2項）。

このように本来であれば貸貸人が負担するとされる修繕について、建物賃貸借契約の中には、貸貸人の修繕義務を免除して、賃借人が（貸貸人の承諾なく）できることを定めた条項が使用されている契約書が見受けられます。しかし、このような条項（いわば「賃借人修繕特約」）に関して、判例（最高裁昭和43年1月25日判決他）によれば、この修繕特約は本来貸貸人が負うべき修繕義務を免除したにとどまる、修繕義務を賃借人に転化したものではない、とされています。また、国土交通省が提供している「標準賃貸借契約書」第8条3項でも「乙（賃借人）は、甲（貸貸人）の承諾を得ることなく、別表4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる」としており、賃借人が自己の負担において軽微な修繕を行うことができることを規定しているに過ぎません。前掲判例を踏襲した内容となっているものです。

ところが、本条項は、前掲の通り、「壁・天井・床・畳・間仕切り・外回り建具」等の修繕費用を賃借人に負担させる内容となっています。さらに、契約書の別表として賃借人に交付される区分表（区分表2）によると、より詳細に19項目にわたって、特約による修繕義務を賃借人に課した内容となっています。

本条項は、民法（判例を含む）に比して、消費者の利益を一方的に害する条項となっており、消費者契約法10条により無効なものです。

第4 申入れの理由—改善・是正を求める条項

1 改善・是正申入れ要旨1について

貴社賃貸借契約書第3条③では「賃料または共益費、管理費、その他必要費が不相当に低廉となったときは、甲（補注：賃借人）はこれらを増額することができる。」としていますが、賃借人からだけでなく賃借人からの減額請求についても明記すべきです。なぜなら、この賃貸借契約には借地借家法が適用されることから（同法32条参照）、賃借人からの減額請求も可能ですが、本条項は賃借人からの賃料増額だけを取り上げて「甲（補注：賃借人）が増額できる」とのみしており、賃借人からは減額請求ができないかのような記載となっています。これでは、賃借人となる事業者が、契約条件を一方的に決定し又は変更できる旨の条項と言わざるを得ず（少なくとも賃借人となる消費者にその旨の誤解を与える）、運用面を考慮すると消費者の利益を害する条項と考えられます。

2 改善・是正申入れ要旨2について

貴社賃貸借契約書第8条③は、一見すると、同居人が増加した場合は、甲乙協議の上で賃料増額ができるとするに過ぎない規定と見えます。しかし、本条項はその場合における賃借人の承諾に関する規定であり、居住増加の承諾と賃料の増額が合わせて協議される場面が想定されます（それが一般的と読み取れます）。本条項に違反することは15条②により契約解除事由ともなっています。従って、この場面においては、賃借人は賃借人から同居人の増加についての承諾を得たいことから、賃借人の賃料増額請求を承諾せざるを得ないこととなりがちで、そ

の意味で、真に対等な協議ができないと考えられます。本条項は、運用面を想定すると、消費者に誤解を与え、消費者の利益を害する条項と考えられます。

3 改善・是正申入れ要旨3について

貴社賃貸借契約書第21条は借借人の修理義務、原状回復義務に関し、「甲（補注：賃貸人）の指定する業者の見積額の範囲内において、乙（補注：借借人）がその補修費用を負担するものとする」と規定しています。

借借人の方から同業他社による見積書を提出した場合には、両者が協議して廉価な方を見積額を基に修繕費用を決定することが適当かつ可能ですが、本条項では、その規定振り及びそのようなやり方への言及がないことと相俟って、借借人がそのようなやり方は出来ないものと誤解する恐れが濃厚です。本条項が対象となる実際場面では、修繕費用が公正妥当に協議決定されず、賃貸人指定業者と言う賃貸人側が提供する見積額（の範囲内）だけで決定される、即ち、修繕費用額が、実質上、賃貸人によって一方的に決定され、借借人に不利となる恐れが大きいと思料されます。

従って、修繕費用の金額を、実質上、賃貸人が一方的に決定し得る条項として、民法（契約内容の合理性・対等平等性）に比して、消費者の利益を一方的に害する条項と言え、消費者契約法10条に反する可能性があります。

4 その他の改善・是正を求める条項

（「修理」について定める貴社賃貸借契約書の契約条項第20条⑤について）

本条項と区分表2において、「1室単位（例えば畳の場合）」「1面単位（例えば天井塗装の場合）」など広範な範囲で修繕する（その費用を負担する）こととされています。畳の場合「1枚単位」、天井塗装の場合「1平方米単位」など「最小単位」を用いず、実際に必要な範囲を超えた修繕（その費用負担）を借借人に課していると言えます。本条項の問題点は、「使用停止申入れ要旨の理由6」において記載した内容に留まらず、民法（契約内容の合理性・対等平等性）に比して、消費者の利益を一方的に害する条項となっており、消費者契約法10条に反する可能性があります。不当な条項と考えられます。

5 改善・是正申入れ条項全般に共通する問題点

今回、改善・是正申入れをした条項は、いずれも条項の文言自体が消費者に理解しにくいものとなっています。消費者契約法3条が契約内容（文言）は消費者にとって平易・明確であることを求めている点に鑑みて、これらの条項はこのままでは適切と言えず、速やかに改善・是正されるべきものです。

以上