

差止請求書

2010年（平成22年）年8月24日

〒102-0071

東京都千代田区富士見 2-3-11

アップルビル 6階

三井ホームエステート株式会社

代表取締役社長 米山 浅雄 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・特定非営利活動法人

消費者機構日本

理事長 芳 賀 唯 史

Tel 03-5212-3066

Fax 03-5216-6077

（担当 磯辺）

私ども消費者機構日本（以下「当機構」といいます。）は、
消費者契約に関する調査、研究、事業者への不当行為の是

正申し入れ、消費者への情報提供等を通じ、消費者被害の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、消費生活相談員など消費者問題の専門家により構成されている特定非営利活動法人であり、また、消費者契約法第13条の内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体です。

当機構は、貴社に対し、消費者契約法第41条1項の請求として本差止請求を差し出します。本書到達後1週間以内に下記「申し入れの要旨」のとおり契約条項を是正することを求めます。つきましては、本差止請求に対して、本書面到達後1週間以内に文書での回答をお願いいたします。

本書到達から1週間経過後に、本請求書に従った貴社の契約条項に関する是正がなされていない場合には、当機構は貴社に対して差止請求訴訟を提訴することができることを念のため申し上げます。

なお、回答の有無及び回答内容は公表することがあることを申し添えます。

I . 申し入れの要旨

貴社が、消費者との間で、建物賃貸借契約を締結・合

意更新するに際し、下記内容の意思表示を行わないこと、
同意思表示が記載された契約書ひな形が印刷された契
約書用紙を破毀すること及びこれらを社内で周知・徹底
させる措置をとること、をそれぞれ請求します。

記

- 1 賃貸借契約期間中、貸室の損傷原因が賃貸人にあ
るか賃借人にあるか不明確または判定困難な場合に
は、賃借人が壁・天井・床、玄関ドアの鍵等の修繕
費用の全部又は一部を負担する。
- 2 賃借人が後見・保佐・補助開始の審判を受けたと
き及び破産・民事再生手続の申立があったときは、
賃貸人は催告することなしに賃貸借契約を解除並び
に更新拒絶できる。
- 3 賃貸借契約終了時、経年変化・自然損耗の場合で
も、重量物の設置による床材等のへこみや冷蔵庫の
後ろ等の電気焼け、基本クリーニング代やカーペッ
トシャンプー代等の原状回復費用は、賃借人の負担
とする。

4 賃貸借契約の更新に際しては、更新の種類を問わず、賃借人は更新料を賃貸人に支払う。

5 賃貸借契約の終了ないし解除により賃借物件を明渡さなければならないとき、同物件の明渡しを遅滞した場合には、賃借人は、契約終了ないし解除の意思表示の到達した日の翌日から明渡し完了までの期間につき、賃貸人に生じた実際の損害額に賃料等相当額の2倍の金額を加えた使用損害金を支払う。

II. 申し入れの理由

1. 賃借人に責任がない場合の修繕費用を負担させる条項は無効であること

貴社の建物賃貸借契約書（2008年10月7日付け当機構の申入れ書に添付した契約書を指します）には、「貸室の損傷原因が賃貸人にあるか賃借人にあるか不明確または判定困難な場合には、（貴社の定めた基準により）賃借人は壁・天井・床、玄関ドアの鍵等の修繕費用を負担する」との条項（第16条3項）、「汚損、

破損等の原因が通常損耗、自然損耗による部分と、賃借人の故意・過失によるものが混在する場合、又は判定が困難な場合の修繕・原状回復費用は本表の負担割合による。」との条項があります（別表 2 の 1）。

同表では、玄関ドアの鍵については全額修繕費用を賃借人負担とし、また同表が引用する別表 2 の 2 では、壁・天井・床に関しては賃借人が賃借期間に応じて 100% から 10% の修繕費用負担をする旨定められています。

この条項は、賃貸人が賃借人の故意や過失（善管注意義務違反）を立証することなく、「損傷原因の所在が不明確」または「判定困難の場合」をもって壁や天井、床、玄関ドアの鍵等の修繕費用の一部または全部を賃借人の負担と定めていますが、これは本来通常損耗を含め、賃借人に責任のある場合以外の修繕費用は賃貸人の負担とする民法 606 条 1 項の適用に比べて、賃借人の義務を加重するものであり、また通常損耗分を賃借人に負担させる可能性が高い条項であり、通常損耗に関する修繕費は賃料によりまかなわれることが一般であることを考えると、賃料の二重負担ともいえ、信

義則に反して賃借人に一方的な不利益を課すものである
ので、消費者契約法第 10 条に反し、無効であります。

そこで、当機構は、貴社に対し、本条項は消費者契約
法第 10 条に反するとして削除を申し入れます。

2. 賃貸借契約の解除事由が無効であること

貴社の建物賃貸借契約書には、「賃借人が後見・保
佐・補助開始の審判を受けたとき、また、破産・民事
再生の申立を行ったときは、賃貸人は催告することな
しに賃貸借契約を解除並びに更新拒絶できる等」の条
項があります（第 21 条（3））。

賃借人に後見・保佐・補助開始の審判があり、賃借
人が制限行為能力者となったとしても、あるいは賃借
人に破産・民事再生手続きの申立があったとしても、
それ自体により、直ちに賃料不払いや用法違反の事態
が生ずるものではありません。

それら理由をもって賃貸借契約を解除することは、
民法第 541 条（履行遅滞等による解除権）や同法第 543
条（履行不能による解除権）に規定された以外の賃借人

に不利な解除事由を作り出しているもので、消費者の義務を加重し、また賃借人の生活基盤である住まいを実質的に奪うおそれのある条項であることから、信義則に反して賃借人を一方的に不利益にするものであるといえ、消費者契約法第 10 条により無効です。

そこで、当機構は、貴社に対し、上記事由の発生をもって、無催告解除できるとする条項は、消費者契約法第 10 条に反するとして削除を申し入れます。

3. 通常損耗等の原状回復費用を賃借人が負担とする条項は無効であること

貴社の建物賃貸借契約書には、「賃貸借契約終了時、経年変化・自然損耗の場合でも、重量物の設置による床材等のへこみや冷蔵庫の後ろ等の電気焼け、基本クリーニング代やカーペットシャンプー代等の原状回復費用は、賃借人の負担とする」旨の定めがあります（別表 1、別表 3）。

しかし、民法上、賃貸借契約の終了に際しては、賃借人は貸室を現状のまま賃貸人に返還すればよい（民法第 483 条）とされています。その場合、貸室の使用

に賃借人の故意・過失による汚損・破損があれば、賃借人がその費用を負担しますが、経年変化等による汚損等であれば、賃貸人が負担するのが原則です。

経年変化等の場合の原状回復費用を賃借人の負担とする条項は、このような費用は民法では賃料でまかなわれると考えられていることから賃借人の義務を加重するものといえ、また賃借人に賃料の二重負担をさせるという意味で、信義則に反して賃借人に一方的に不利益を課するもので、消費者契約法第 10 条に反し、無効と言わざるを得ません。

そこで、当機構は、貴社に対し、本条項は消費者契約法第 10 条に反し、無効であるとして削除を申し入れます。

4. 更新料の支払合意は消費者契約法第 10 条に反し、無効であること

貴社の建物賃貸借契約書には、「本契約の更新に際しては、更新の種類を問わず、賃借人は更新料を支払わなければならない」旨の定めがあります（第 7 条）。

民法第 601 条によれば、賃借人が賃料以外の金銭支

払義務を負担することは、賃貸借契約の基本的内容に含まれないものであり、更新料の支払合意は賃借人の義務を加重するものといえ、また更新料はその支払い根拠について合理的な理由付けをなしえないにもかかわらず、賃借人に多額の金銭負担をさせるものであり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものといえることができ、更新料の支払合意は消費者契約法第10条に反し、無効であると言わざるを得ません。

とくに法定更新の場合、借地借家法第26条1項は、期間の定めのある賃貸借契約において、契約当事者が期間満了の6ヶ月前までに更新拒否等の通知を行わなかった場合は、従前の契約内容と同一条件で更新したものとみなすとしています。同条2項は賃貸人が更新拒絶の通知を行ったとしても、賃借人が建物を使用継続しているときは、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合は更新する旨を規定しています。さらに借地借家法第28条では、更新拒絶の申し入れは、正当な理由がなければできない旨定めています。建物賃貸借においては賃貸人が賃貸を目的に建物を建築、購入することを考えると、明け渡しを正当化する理由はほと

んど見いだし得ないものと考えられます。

このような法定更新において、更新料を支払わせる条項は、賃借人には賃料債務の他に金銭支払義務を定めていない民法の賃貸借契約における任意規定と比較して賃借人の義務を加重するものといえ、さらに借地借家法上は更新料の支払いをしなくても更新できるのに、これの支払いを義務付けるものであるので賃借人の不利益は著しく、信義則に反する程度に賃借人に一方的不利益を課すものといえます。

この意味でとりわけ消費者契約法第 10 条に違反するものといえます。

そこで、当機構は、貴社に対し、本条項は消費者契約法第 10 条に反し、無効であるとして削除を申し入れます。

5. 明渡し遅延による使用損害金の合意は無効であること

貴社の建物賃貸借契約書には、「賃貸借契約の終了ないし解除により賃借物件を明渡しななければならないとき、同物件の明渡しを遅滞した場合には、賃借人は、

契約終了ないし解除の意思表示の到達した日の翌日から明渡し完了までの期間につき、賃貸人に生じた実際の損害額に賃料等相当額の2倍の金額を加えた使用損害金を支払う。」旨の条項があります（第25条）。

上記条項につき、賃貸借契約の終了ないし解除に基づく目的物返還義務の履行遅滞が生じた場合には、その義務不履行により損害を被った者が損害賠償請求できるのは、民法第416条によれば、通常生ずべき損害だけであり、賃貸借契約の場合、それは原則の場合、賃料相当損害金になると考えられます。それにもかかわらず常に賃借人が賃貸人に生じた損害を賠償した上に、別途賃料の倍額を損害金として請求しうるとする上記条項は、民法第416条の任意規定の適用の場合に比べて消費者の義務を加重するものであり、賃借人に本来の損害賠償義務に加え、賃料の倍額を負担させるものであることから信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもので、消費者契約第10条により無効であると考えます。

そこで、当機構は、本差止請求書をもって貴社に対し、上記条項は消費者契約法第10条に反し、無効であ

るとして削除を申し入れます。

6. 改定賃貸借契約書の実施の実質的な拒否に当ることについて

- 1) 貴社は、従前当機構の申し入れ事項 1 乃至 3 を概ね受け入れて、賃貸借契約書を見直す旨、2008 年 12 月 15 日付の回答書を提出しました。
- 2) しかしながら、改定賃貸借契約書の使用開始時期について、貴社が当初に回答してきた時期（2009 年 4 月頃）を 1 年以上経過した現在に至るまで、貴社は一向に改定賃貸借契約書の使用を開始せず当機構が申し入れ対象とした賃貸借契約書を貴社は現在も継続使用していますが、これは貴社が違法な契約条項を使用していることを意味するものであり、実質的には是正を拒否したものと云わざるを得ません。
- 3) なお、貴社において、本差止請求書に記載の申し入れ事項に関し、改定されている事実があるのであれば、その旨改定された賃貸借契約書を添えて回答を願います。貴社より改定のご連絡がない場合は、改定がないものとみなして、事後の手続きを進めるこ

とを通告します。

7. 結論

以上の理由であるから、当機構は、貴社に対して、申し入れの要旨に記載した措置をとることを請求するものです。なお、本書は消費者契約法第41条1項に基づく差止請求ですので、本書到達から1週間経過後に、本書に従った契約条項の訂正がない場合には、下記裁判所に提訴する予定であることを申し述べます。

Ⅲ. 訴えを提起する予定の裁判所

東京地方裁判所