

2018年2月15日

株式会社AMBITION
代表取締役 清水 剛 様

適格消費者団体 特定適格消費者団体
特定非営利活動法人 消費者機構日本
代表理事 佐々木 幸孝

**定期建物賃貸借契約書及び居住用賃貸借重要事項説明書に係る
申入れと要請及び質問**

拝啓

私ども消費者機構日本（以下「当機構」）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、消費生活の専門家と法律の専門家ならびに消費者団体などから構成されている特定非営利活動法人です。また、消費者契約法第13条に基づき、内閣総理大臣から適格消費者団体の認定を受けた団体です（2007年8月23日認定）。詳しくは同封のパンフレット等をご覧ください。

さて、当機構に対し、消費者より情報提供があり、貴社の「定期建物賃貸借契約書」を検討した結果、貴社の「定期建物賃貸借契約書」第15条（甲の契約解除権）について、下記の問題点があるとの結論に達しましたので、本書をもって申入れを行うものです。

また、「定期建物賃貸借契約書」及び「居住用賃貸借重要事項説明書」の項目について、下記のとおり要請と質問を行います。

つきましては、本申入れ及び要請事項等に対する貴社の文書による回答を2018年3月16日（金）までに当機構にお送り頂くよう、お願いします（回答書には、本件に関する貴社の担当窓口、担当者名、住所、電話番号、FAX番号、E-Mailアドレスなどを記載ください）。

本件につきましては、一定の結論を得た段階で、本書面の内容、貴社のご回答の有無・内容等を当機構のホームページ等に公表します。また、当機構は消費者契約法第23条4項に基づき、本書面の内容と結果を消費者庁に報告いたします。消費者庁は、消費者契約法第39条に則り公表を行う場合があります。

敬具

I. 申入れ事項

【申入れの趣旨】

1. 貴社が消費者との間で使用されている「定期建物賃貸借契約書」第 15 条において、下記の部分を削除することを申し入れます。

(甲の契約解除権)

第 15 条

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、催告を要せず直ちに本契約を解除することができる。

(3) 乙に対して差押・仮差押・仮処分・強制執行があったとき。

(4) 乙が死亡、破産・民事再生手続開始の申立、後見・補佐・補助開始の審判決定を受けたとき。

(5) 実刑と執行猶予を問わず禁固刑以上の刑の言い渡しを受けたとき。

【申入れの理由】

1. 定期建物賃貸借契約書第 15 条について

(1) 定期建物賃貸借契約書第 15 条に該当した場合には、事業者は催告を要せず直ちに本契約を解除することができる旨定められていることから、同条は事業者からの無催告解除を認める条項（以下、定期建物賃貸借契約書第 15 条を「本件無催告解除条項」といいます。）といえます。

(2) 消費者契約法 10 条は、「消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の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であつて（以下、「10 条前段要件」といいます。）、民法第 1 条第 2 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は（以下、「10 条後段要件」といいます。）、無効とする。」と規定しています。

10 条前段要件については明文規定に関わらず、判例法理や一般法理等の不文法も考慮して検討するべきであると考えます。特に、賃貸借の分野については信頼関係破壊の法理が判例上確立していることから、判例法理を抜きに消費者契約法 10 条の適用を考えることは妥当ではありません。

(3) 本件において、本件無催告解除条項のうち、3 号、4 号、5 号については、上記の消費者契約法 10 条に違反している蓋然性が高いと考えます。

2. 本件無催告解除条項 3 号について

(1) 同号は「乙に対して差押・仮差押・仮処分・強制執行があったとき。」を無催告解除事由として規定しています。

(2) ア 10 条前段要件について

これは賃貸借契約上の賃借人の義務（賃料支払義務、建物の保管についての善管注意義務等）の違反を問題とすることなく、賃貸人に解除権を与えたものといえます。そのため、賃貸人の解除権を拡張するものであって、賃借人の義務を加重するものといえ、10 条前段要件を満たすものといえます。

イ 10 条後段要件について

本件無催告解除条項 3 号記載の事由は、一般的には賃借人の経済的破綻を徴表する事由です。しかし、これらの事由は、賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とする解除事由ではなく、これらの事由があったとしても、そもそも賃料債務の不履行が発生していない場合もあるのであって、仮に不履行が発生しているとしても催告を要する程度である場合もあると考えられます。また、仮差押や仮処分を受けたときは、必ずしも賃借人が経済的な困窮に陥っていることを徴表しないことから、これらを含めて本件無催告解除条項 3 号記載の事由が発生したことをもって直ちに信頼関係が破壊されていると評価することはできません。

それにもかかわらず、賃貸人に一方的に解除を認める本件無催告解除条項は、信義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から、10 条後段要件を満たすものといえます。

ウ よって、本件無催告解除条項 3 号は、消費者契約法 10 条により無効です。

(3) そのため、同事項の削除を求めます。

3. 本件無催告解除条項 4 号について

(1) 同号は「乙が死亡、破産・民事再生手続開始の申立、後見・補佐・補助開始の審判決定を受けたとき。」を無催告解除事由として規定しています。

(2) ア 10 条前段要件について

本件無催告解除条項 4 号記載の事由は、「死亡」を除き、一般的には賃借人の経済的破綻を徴表する事由です。しかし、これらの事由は、賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とする解除事由ではなく、これらの事由があったとしても、そもそも賃料支払債務の不履行が発生していない場合もあり得ます。仮に不履行が発生しているとしても催告を要する程度である場合もあると考えられます。

また、「死亡」を無催告解除事由とすることについても、賃借人が相続人と賃借物件に同居しているような場合には、賃借人の地位の承継がなされ、引き続き、賃借人の相続人から賃料の支払いがなされることもあり得ます。賃借人が死亡した場合であっても、賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とする解除事由ではなく、当

該事由があったとしても、相続人の賃料支払いによって、そもそも賃料支払債務の不履行が発生していない場合もあり得ます。仮に不履行が発生しているとしても相続人に催告すれば支払いがなされる可能性もあります。それにもかかわらず、貸貸人に一方的に解除を認める本件無催告解除条項は、民法 541 条及び信託関係破壊の判例法理が適用される場合に比し、消費者の権利を制限するものであることから、10 条前段要件を満たすものといえます。

イ 10 条後段要件について

賃料支払債務の不履行が生じていないのであれば、貸貸人は賃料を収受できているということであって、不利益は生じていないと考えられる反面、本件無催告解除条項は、賃料支払債務の不履行及び信託関係破壊の有無を問うことなく、貸貸人に一方的に解除権を認め、賃借人あるいはその相続人の生活の基盤である住居を失わしめるという重大な不利益を与えることを認め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あるといえ、10 条後段要件を満たすものといえます。

ウ よって、本件無催告解除条項 4 号は、消費者契約法 10 条により無効です。

(3) そのため、同事項の削除を求めます。

4. 本件無催告解除条項 5 号について

(1) 同号は「実刑と執行猶予を問わず禁固刑以上の刑の言い渡しを受けたとき。」を無催告解除事由として規定しています。

(2) ア 10 条前段要件について

これについては、処分の程度があり、実刑のうち、重い刑事処罰であれば、無催告解除を認めても構わない場合もあり得ますが、その程度を問わず一律に信託関係を破壊するとまではいえません。

それにもかかわらず、貸貸人に一方的に解除を認める本件無催告解除条項は、民法 541 条及び信託関係破壊の判例法理が適用される場合に比し、消費者の権利を制限するものであることから、10 条前段要件を満たすものといえます。

イ 10 条後段要件について

賃料支払債務の不履行が生じていないのであれば、貸貸人は賃料を収受できているということであって、不利益は生じていないと考えられる反面、本件無催告解除条項は、賃料支払債務の不履行及び信託関係破壊の有無を問うことなく、貸貸人に一方的に解除権を認め、賃借人の生活の基盤である住居を失わしめるという重大な不利益を与えることを認め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あるといえ、10 条後段要件を満たすものといえます。

ウ よって、本件無催告解除条項 5 号は、消費者契約法 10 条により無効です。

(3) そのため、同事項の削除を求めます。

II. 要請事項

【要請の趣旨】

1. 定期建物賃貸借契約書 17 条 2 項に記載のある、別紙「原状回復要項」を当機構に提出することを要請します。
また、居住用賃貸借重要事項説明書に、原状回復要項に関する記載を行うよう要請します。
2. 貴社が消費者との間で使用されている定期建物賃貸借契約書の特約事項 1 及び居住用賃貸借重要事項説明書の 20. 特約条項の 1 項について、クリーニング費用の具体的な金額の明示がありませんので、具体的な金額を明示することを要請します。
3. 定期建物賃貸借契約書の特約事項 5 及び居住用賃貸借重要事項説明書「20. 特約条項」の 5 項においては、「本物件は敷金の預かりが無い為、退去時の原状回復費用は実費負担とする」との記載がなされています。一方で、居住用賃貸借重要事項説明書「19. 敷金の精算に関する事項」においては、敷金を預かった場合、敷金から原状回復費用の未払い金を差引くことができるとの記載がなされています。
本件定期建物賃貸借契約について敷金の預かりがないのであれば、居住用賃貸借重要事項説明書「19. 敷金の精算に関する事項」において、敷金の預かりがない旨を記載すべき、あるいは、当該事項は削除すべきと考えますので、いずれかの対応を取ることを要請します。
4. 定期建物賃貸借契約書の特約事項 5 及び居住用賃貸借重要事項説明書「20. 特約条項」の 5 項においては、「本物件は敷金の預かりが無い為、退去時の原状回復費用は実費負担とする」との記載がなされていますが、原状回復の範囲が明らかではなく、原状回復費用を負担すべき項目も明らかではありません。
そこで、借借人や賃貸人が負担すべき原状回復の範囲や項目を明確にするよう要請します。
5. 貴社が消費者との間で使用されている定期建物賃貸借契約書の特約事項 6 及び居住用賃貸借重要事項説明書「20. 特約条項」の 6 項の鍵交換費用について、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（国土交通住宅局，平成 23 年 8 月。以下単に「ガイドライン」といいます。）に従った対応を行うよう要請します。

【要請の理由】

1. 原状回復の範囲については契約締結時に具体的に明示することが望ましく、ガイドラインにおいてもその旨記載されています。そして、原状回復の範囲については賃貸借契約において重要部分であると考えられるため、これを重要事項説明書に具体的に摘示し、説明する必要があります。

そこで、貴社が定める原状回復の範囲を確認するため、別紙「原状回復要項」の提出を要請すると共に、同要項に関して居住用賃貸借重要事項説明書において説明することを要請するものです。

2. 賃借人が、物件について通常の使用をしていた場合の物件の損耗は、経年変化によるものか、あるいは通常損耗であり、これらは賃貸借契約の性質上、賃料で補われるべきものです。そのため、賃借人はこれらを修繕する義務を負わず、この場合の費用は賃貸人が負担することとなりますので、これを超えて賃借人にクリーニングの負担を課すことはできません。そして、クリーニング費用に関する特約については、賃借人が負担する内容及び範囲を明らかにすることがガイドラインにおいて求められています。

そのため、賃借人が負担する内容及び範囲を明らかにすると共に、その際のクリーニング費用の明示を要請するものです。

3. 貴社が消費者との間で使用されている定期建物賃貸借契約書の特約事項 5 及び重要事項説明書特約事項 5 には、「本物件は敷金の預かりがないため、退去時の原状回復費用は実費負担とする。」と規定されています。一方で、居住用賃貸借重要事項説明書「19. 敷金の精算に関する事項」には、「敷金を預かった場合、借主は、貸主より本物件の明渡しがあったとき、敷金を無利息で借主に返還する。但し、本契約から生じる…原状回復費用の未払い金…を敷金から差引くことができる。」と規定されています。

一般的に、重要事項説明書は、賃貸借契約の重要部分を特に明示することで、賃借人に対して、本件契約の内容の理解を促すものです。そのため、重要事項説明書は、賃貸借契約の内容を正確に記載しなければいけません。本件契約は敷金の預かりがないにもかかわらず、重要事項説明書にはその旨の記載がなく、賃貸借契約の内容を正確に記載しているとはいえません。

そのため、賃貸借契約の内容を重要事項説明書に正確に反映するよう要請するものです。

4. 借主(乙)が、原状回復義務としてどの範囲まで負うかということと、敷金を預かっていることが連動するものではなく、敷金の預かりの有無にかかわらず、原状回復

の内容は決まっているものと考えられます。賃借人は建物使用に伴う経年劣化については原状回復義務を負わないものと解されていますが、当該規定では賃借人が原状回復の全てについて負担するように読めてしまいます。

原状回復の範囲や原状回復費用については契約締結時に具体的に明示することが望ましく、ガイドラインにおいてもその旨記載されています。

そこで、原状回復の範囲及び原状回復費用を具体的に明示することを要請するものです。

5. 退室時の鍵交換費用は、新たな賃借人のためにかかる費用であるため、本来的には、賃貸人が負担すべき費用であると考えられます。また、ガイドラインも鍵の交換費用は賃貸人の負担とすることが妥当であるとされています。そのため、ガイドラインに従った対応を要請するものです。

Ⅲ. 質問事項

【質問の趣旨】

1. 定期建物賃貸借契約書 20 条 2 項、同条 3 項につき、同条項を規定する必要性及び賃借人が費用を負担する根拠、賃借人に通知義務を課す根拠につき、明らかにして下さい。また、当該通知義務については、軽微な修繕であっても同様に負うのか、明らかにして下さい。
2. 定期建物賃貸借契約書の特約事項 3 につき、賃借人からの通知（解約申し入れ）を必要としているのはどのような効果を狙ったものであるのか、明らかにして下さい。
3. 貴社が定期建物賃貸借契約書の締結の際に使用する居住用賃貸借重要事項説明書については、建物賃貸借契約書が「定期」であれ、通常の建物賃貸借契約であれ、共通の重要事項説明書として使用されているのか、明らかにして下さい。
4. 定期建物賃貸借契約書（第 15 条）と居住用賃貸借重要事項説明書（14. 契約解除に関する事項）の解除事由が異なっていますが（下記参照）、なぜ解除事由が異なっているのか、これらの規定の整合性について、明らかにして下さい。

定期建物賃貸借契約書第 15 条

<柱書省略>

- (1) 賃料その他債務の支払を賃料の 2 ヶ月分相当額以上怠ったとき、または支払をしばしば遅延することによりその支払能力がないと甲が認めたとき。
- (2) 再契約料の支払を怠ったとき。
- (3) 乙に対して差押・仮差押・仮処分・強制執行があったとき。
- (4) 乙が死亡、破産・民事再生手続開始の申立、後見・補佐・補助開始の審判決定を受けたとき。
- (5) 実刑と執行猶予を問わず禁固刑以上の刑の言い渡しを受けたとき。
- (6) 乙に甲の信用を著しく失墜させる行為があったとき。
- (7) 本契約の申込または諸通知に事実と異なる記載があったとき。
- (8) 乙が（禁止事項）の条項に違反したとき。
- (9) 乙が（乙の通知義務）の条項に違反したとき。

居住用賃貸借重要事項説明書 14. 契約解除に関する事項

<柱書省略>

1. 賃料等の支払いを 2 ヶ月分以上怠ったとき。
2. 借主が、賃料などを未払いのまま貸主に連絡することなく 1 ヶ月以上賃借物件に居住していないとき。
3. 貸主の承諾なく模様替、目的外使用、転貸、賃借権の譲渡を行ったとき。
4. 入居申込書に虚偽記載があったとき。
5. 借主又は同居人が刑事事件に関与する等によって著しく社会的信用を失墜したとき。
6. 借主又は同居者が暴力団等の反社会的団体の構成員であったり、そのような者と一定の関係にある者と判断したとき。
7. その他本契約書条項に違反したとき。
8. 転勤、療養、親族の介護、その他やむをえない事情により、乙が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になった場合に限り、乙は 1 ヶ月前までに申入れを行うことにより賃貸借の中途解約をする事ができる。

【質問の理由】

1. 貴社の定期建物賃貸借契約書の 20 条（修繕負担）につき、借主の費用負担が定められています。

このうち 2 項について、乙（賃借人）の責めに帰する場合でなくても乙の負担とすることは消費者契約法 10 条に照らして問題があるものと考えられます。また、3 項に

ついて、軽微な修繕であれば、甲（賃貸人）による業者の指定及び通知を行うことなく、賃借人において修繕することが便宜であろうと考えられます。

そこで、本件は、定期借家契約ですが、同条項を規定する必要性及び賃借人が費用を負担する根拠、賃借人に通知義務を課す根拠につき、明らかにして頂きたい。

2. 貴社の定期建物賃貸借契約書の特約事項3には、「乙は契約期間満了の契約であっても、条項に定められた解約予告期間をもって通知することとする。」と規定されていますが、本件は定期借家契約であることから、期間満了により、当然に賃貸借契約は終了するものと考えられます。

それにもかかわらず、賃借人からの通知（解約申し入れ）を必要としているのはどのような効果を狙ったものであるのか、明らかにして頂きたい。

3. 定期建物賃貸借契約書においては、賃貸借契約につき契約の更新がなく、期間満了により契約が終了するという特殊性があるので、その点につき重要事項説明書において記載の違いを設けて説明すべきと考えられます。

「定期」建物賃貸借契約と「通常」の建物賃貸借はこうした点において違いがあると考えられますので、共通の重要事項説明書を使用されているのであればこれを改める必要があると考え、その前提として、共通の重要事項説明書を使用されているのか、明らかにして頂きたい。

4. 重要事項説明書は、定期建物賃貸借契約書の重要部分を摘示したものと解されるどころ、重要事項説明書には、定期建物賃貸借契約書に記載のない解除事由が記載されています。

そこでこれらの規定の整合性について、貴社がどのようにお考えになっているのか、明らかにして頂きたい。

以上

<本件に関する問合せ先>

〒102-0085 東京都千代田区六番町 15 プラザエフ 6 階

TEL03-5212-3066 FAX03-5216-6077 (担当：横地・磯辺)