

2002年5月23日

財団法人日本賃貸住宅管理協会 御中
同協会京都支部 御中

京都消費者契約ネットワーク
代表 長 尾 治 助
連絡先 〒604-8186
京都市中京区烏丸御池東入アーバネックス
御池ビル東館6階 御池総合法律事務所
電 話 075-222-0011 F A X 075-222-0012
弁 護 士 長野浩三

申 入 書

当団体は、消費者問題に関する調査、研究、救済、支援事業、消費者問題に関する社会制度の改善事業等を通じて消費者の権利擁護を目的とする、消費者、学者、司法書士、弁護士らで構成する団体です。

従来から賃貸借契約条項には不当な条項が多くありましたが、当団体は、現在用いられている不当条項について検討しましたので、その検討結果を基に、貴協会に対し、下記のとおり申し入れます。

1 申入の趣旨

申入の理由中記載の各条項は消費者契約法に違反し、または違反する疑いが極めて強い不当な条項であると考えます。よってその使用を中止すべきことを会員に周知するよう求めます。

2 申入の理由

① マンションを含む家屋賃貸借のトラブルはここ数年多数発生しています。2000年度に京都市市民センターによせられた総相談件数7,574件のうち、賃貸アパート・マンションに関する相談件数は894件であり、2番目に多いエステティックサービスに関する相談件数334件を大きく上回っています。また、同年度の京都府消費生活科学センターでも、総相談件数5,206件のうち、賃貸住宅に関する相談件数が316件と1番多い役務・商品となっています。

これらの相談のうち、敷金返還・原状回復費用の負担をめぐるトラブル等契

約条項に関するトラブルが多数を占めており、家屋賃貸借契約条項の見直しが必要とされるべきであるといえます。

② 消費者契約法の施行

2001年4月1日消費者契約法が施行されました。

同法は8条から10条において消費者にとって不当な条項を無効とすることを規定しています。特に10条は、信義則に反し消費者に一方向的に不利益な条項を無効とする一般条項です。

家屋賃貸人は事業者であり、居住目的賃借人は消費者ですから、通常の家屋賃貸借契約には消費者契約法の適用があり、家屋賃貸借契約の各条項は消費者契約法に照らして不当であってはなりません。

消費者契約における不当性の判断にあたっては、消費者にとって理解しやすいという透明性と、消費者にとって納得のできる合理性があるかどうかの観点からなされるべきです。

③ このような観点からすると、下記条項は不当条項であるかその疑いが極めて強いので使用を中止すべきです。

3 使用中止を要する条項

<故意過失を問わず滅失毀損した場合修復費用を借主負担とする条項>

家主の修繕義務（民法606条）に反し、10条違反で無効となる可能性が大です。

<畳の表替え…等の費用は借主の負担とするとの条項>

そもそもの解釈として家主の修繕義務の免除にすぎず、借主の修繕義務を定めたものではないとされていますが（名古屋地判平成2年10月19日判例時報1375・117）、さらにこれを前提としても民法606条との関係で10条違反の疑いがあります。

<明渡期限後の賃料相当損害金を家賃の2倍ないし3倍とする条項>

金銭債務については9条2項が年14.6%に制限していますがこれの適用はありません。9条1項もそのものではありませんが、同項が通常生じる損害に限定していることとの関係で、10条の問題となります。

一定の心理的強制が必要なことは認められるとしても2倍もの遅延損害金が合理性が認められるかどうかは極めて疑問で、10条違反の疑いが大です。

<ガス・電気・給水設備等の故障による損害を免責する条項>

8条違反であり無効です。

<合意管轄条項>

専属的合意管轄条項（当該裁判所だけしか訴え提起できないとするもの）は明らかに無効です。付加的な管轄条項なら有効と思われませんが、その旨明らかにす

ることが望ましいといえます。

<管理人を通じてしか交渉できないとする条項>

管理業者が家主から報酬を受け取っている場合、弁護士法72条違反の疑いがあります。また、交渉方法の不当な限定であり10条違反といえます。

<通知を届出住所に送付したことをもって到達したと見做す条項>

民法97条の到達主義の例外規定となるので10条の問題があり、解除通知など重要な通知まで到達を擬制するのは消費者にとって不当となる可能性が大であるので、少なくとも合理的な範囲に限定する必要があります。

<自然損耗の回復費用を借主負担とする条項>

この問題を「説明」の問題として捉え、説明を十分すれば有効性に問題はないと解している管理業者もおられると聞いております。しかし、紛争の多さ、実態を見ると説明の問題として整理するだけでは決して解決しない問題であると考えられます。

判例としては、伏見簡判平成7年7月18日「敷金・保証金トラブルQ&A」京都弁護士会は、「客観的な合理性を基礎付ける理由、当事者が特にこれを認識した等の特別の要件が必要」とし、京都地判平成11年8月5日（判例集未掲載）は、住宅金融公庫融資付物件についてでしたが（住宅金融公庫法・同法施行規則は「不当な負担」を禁止している。同法35条、同規則10条）、自然損耗分の回復費用を借主の負担とする条項について、公序良俗違反（民法90条）故に無効としました。

この種の条項の問題は、①透明性（どの程度の費用負担かが見えるかどうか）、②合理性（費用負担を借主にさせることが合理的か）から考えるべきですが、将来の原状回復費用は非常に予測しづらく、また、本来自然損耗分は借主が負担する必要のない費用であることからすると、このような条項に合理性は見いだせません。従って、10条で無効となる可能性が大であるといえます。

近時、定額補修分担金を設定し、軽過失損耗については別途請求しないとするものも見られますが、軽過失損耗も生じさせていない借主人にとっては、実質的には礼金をとられた上での敷引き特約と同じであり、合理性がないことは上記条項と同じであり10条で無効となるものといえます。

貴協会京都支部の発行した「建物賃貸借契約に係る媒介等の業務の適正化について」と題する文書においても、建物室内・設備等の自然的な劣化・損耗等（自然損耗）、借主人の通常の使用により生ずる損耗等（通常使用による損耗）の回復費用は賃貸人負担とする合意が望ましいとされており、このことがより一層会員に周知徹底されるべきです。

<礼金支払約束>

そもそも、消費者契約における合理性、透明性から制度として疑問があります。上記のとおり、これからの消費者契約は合理性、透明性が必要ですが、礼金は一体何に対する対価支払なのか極めて不透明であり、合理性に極めて疑問があり、10条に違反するおそれが大です。

今後は礼金制度自体が廃止されるべきです。

<更新料条項>

更新料も上記礼金同様何に対する対価支払か不透明であり、合理性に疑問があります。

<設備協力金>

設備協力金は住宅金融公庫法の脱法行為であり10条により無効というべきです。

一部の判例では一応設備使用の対価で相当な部分は有効とされていますが、それならばその名目で正当な対価が設定されるべきであり、これを大きく超える設備協力金条項は違法条項抑制の見地からも全部無効とされるべきです。

<その他>

賃料、共益費の支払を怠ったら直ちに解除事由となる条項も現在の判例法理よりも著しく借借人に不利益であり不当条項で無効と解されます。

契約書の1に反したら解除事由となる条項も著しく不当な条項であり無効と解されます。

保証人の責任が無限定となっており、いつまでも保証人が賃料ないし賃料相当損害金の連帯保証責任を負うとする条項も、合理的な期間内に家主が対応すれば自ずと期間は区切られることから相当な期間に制限した形で規定されるべきであり、相当期間以上に保証責任を負うとする条項は無効というべきです。

4 本申入に対して貴協会での対応等も含めて文書で回答されるようお願いします。