

令和5年6月21日

〒950-2076

新潟県新潟市西区上新栄町5丁目14-51

有限会社 三興開発 御中

内閣総理大臣認定適格消費者団体

特定非営利活動法人消費生活ネットワーク新潟

理事長 堀田伸吾



(連絡先)

〒950-0965

新潟市中央区新光町6番地2 勤労福祉会館3階

担当事務局 高杉陽子

TEL 025-384-4021

FAX 025-384-4022

申入書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

当団体は、消費者問題に関する情報収集及び提供、消費者被害の防止及び救済等を目的とし、消費者、消費者団体、消費生活相談員、研究者、弁護士によって構成され、令和3年10月20日に消費者契約法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。

今般貴社が利用されている賃貸借契約書について、消費者保護の観点から検討させていただいた結果、別紙のとおり、条項等について消費者契約法等に鑑み、消費者の利益を害し不当ないし不適切と思われる文言がありました。

つきましては、別紙のとおり申入れをいたしますので、貴社のご見解やご対応を、本書面到達後1か月以内に上記連絡先宛書面にてご回答くださるようお願いいたします。

個人根保証契約における極度額の定め等を規定した令和2年4月1日施行の民法改正を受け、賃貸借契約書等を変更されている場合、お手数ですが、貴社が現在利用されている賃貸借契約書及び連帯保証人にかかる契約書をご送付くださいますようお願いいたします。

なお、本申入れの内容、申入れに対する貴社のご回答の有無・内容及びそれ以降の経緯、内容等については、消費者被害防止の観点から、当団体のホームページその他適宜の方法により公表させていただくことがありますことを申し添えます。

敬具

申入れ事項

第1 第2条第2項について

2 乙に於いて契約延長を希望する場合は契約期間満了の1ヵ月前までに契約の更新を甲に申請、甲に於いても異議なき場合は更に2年間契約を継続するものとし、その後も同様とする。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。または、借地借家法第26条に反しないよう修正してください。

2 申入れの理由

借地借家法第26条は、「建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす」旨を定めています。

そのため、同法によれば、賃借人が契約の更新を希望する場合、期間の満了の1年前から6月前までの間に賃貸人及び賃借人が「更新をしない旨の通知」をしなければ、賃貸借契約は更新されることとなります。

しかし、上記条項は、賃借人が契約更新を希望する場合は、契約期間満了の1ヶ月前までに契約更新を賃貸人に申請しなければならないとされ、契約更新される要件が賃借人にとって過重されていることから、本契約書第2条第2項は借地借家法第26条に反し、同法第30条により賃借人に不利なものとして無効となります。

よって、上記条項を削除してください。または、借地借家法第26条に反しないよう修正してください。

第2 第12条について

第20条2項(4)の場合、乙の家財やその他の乙の所有物については、乙がその所有を放棄し、かつ残置していったものとみなし、甲は即座にそれらの一切を処分して、次の入居者獲得への募集行為に着手することができる。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 申入れの理由

上記条項は、法で定める強制執行手続によらずに残置物の撤去を賃貸人に認めさせる、いわゆる自力救済を定めていますが、かような条項は法の趣旨を没却するものとして原則として禁止されています。

そのため、上記条項は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って、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にあたり、消費者契約法第10条により無効となります。また、公序良俗（民法第90条）にも反し無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第3 第15条第2項について

2 乙が賃料その他本契約に基づく債務の支払いを延滞し、甲が督促したときは、甲は乙に対し、1万円の請求手数料とその実費及び延滞した金額に対して年14.6%の遅延損害金を請求し、乙はこれを承諾したものとする。

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、「1万円の請求手数料とその実費」を削除してくだ

さい。

2 申入れの理由

上記条項は、賃借人が賃料等の支払いを延滞した際、賃貸人による督促に要した実費とは別に請求手数料1万円を賃借人が支払う義務を負う旨を定めるものです。

かような条項は、賃借人が支払期日までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し又は違約金を定める条項であるため、消費者契約法第9条第2号により、「支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年14.6%の割合を乗じて計算した額」を「超えた部分」については無効となります。

そのため、上記条項では遅延した賃料等につき年14.6%の遅延損害金が発生する旨も記載されていることから、「1万円の請求手数料及びその実費」が超えた部分に該当し、無効となります。

よって、上記条項のうち、「1万円の請求手数料及びその実費」を削除してください。

第4 第15条第3項について

3 甲は、天災地変、火災、盗難により生じた本物件内の乙の財産に係る損害または電気、ガス、水道等の設備の破損等により生じた損害に関しては、甲の重大な過失のない限り、一切その賠償の責めを負わないものとする。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。または、消費者契約法第8条第1項に反しない内容に改めてください

2 申入れの理由

消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号は、事業者の債務不履行又は不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項を無効とする旨を定めています。

上記条項は、乙の財産に係る損害または電気、ガス、水道等の設備の破損等により生じた損害に関して、事業者の債務不履行又は不法行為による賠償責任の全部を免除するものとなっているため、消費者契約法8条1項1号及び3号に反し、無効となります。

そのため、上記条項を削除するか、消費者契約法第8条第1項第1号及び第3号に反しない内容に改めてください。

第5 第16条について

甲は各項の場合において、乙の室内の荷物等を任意に管理ならびに処分ができ、その費用は乙の負担とする。この場合、乙は甲に対し、処分の代価の支払い、その他一切の請求を行えないものとする。

2 乙が甲へ予め通知することなく、賃貸借物件を長期不在にし連絡がつかない場合。

3 乙が賃料等を1カ月以上延滞した場合。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 申入れの理由

上記条項は、法で定める強制執行手続によらずに残置物の撤去を賃貸人に認めさせる、いわゆる自力救済を定めていますが、かような条項は法の趣旨を没却するものとして原則として禁止されています。

そのため、上記条項は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って、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にあたり、消費者契

約法第10条により無効となります。また、公序良俗（民法第90条）にも反し無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第6 第19条第1項について

甲は、本物件建物の主体構造部の維持、保全に必要な修繕を負担しなければならない。又、乙が甲の承諾を得て前記修繕を行った費用は、乙は甲に請求することができる。

但し、当該修繕が乙の善管義務不履行や、故意過失を問わず、乙の関係者に起因する場合復旧の費用は乙が全額負担しなければならない。

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、「故意過失を問わず、乙の関係者に起因する場合復旧の費用は乙が全額負担しなければならない。」を削除してください。

または、消費者契約法第10条に反しない内容に改めてください

2 申入れの理由

民法上、賃借人は、賃借人またはその履行補助者の故意若しくは過失により賃借物を損傷させた場合に修繕費用を負担する義務を負いません。

しかし、上記条項は、賃借人の関係者に起因するものであれば、賃借人または賃借人の関係者に過失が無い場合においても賃借人に修繕費用を負担させるものと解され、消費者の義務を加重するものです。

また、賃借人側が無過失である場合における修繕義務及び修繕に要する費用負担については一般に賃料に含まれていると解されていることから、本条項は賃借人に二重に費用を負担させるものであり、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にあたり、消費者契約法第10条により無効となります。

よって、上記条項を削除するか消費者契約法第10条に反しない内容に改めてください。

第7 第19条3項について

3 本契約期間中において、乙は次に掲げる交換、修繕、清掃等の費用を負担しなければならない。

第19条1項に定めた建物主体の修繕費以外の本件建物に付属する建具（調整含む）、内装（クロス、床を含む）、外装、その他の造作物（化粧台、流し台を含む）及び消耗品（照明灯を含む）の取替、ガス、IH、上下水道設備、トイレの設備、空調設備、インターネット関連設備これら全ての修繕費、その他、使用上の維持管理費用又、町内会費、電気、ガス、上下水道、除雪、排水路の清掃、その他、本物件使用に伴う通常を経費（共益費含む）は、全て乙の負担とする。

- (1) 給排水関係の栓、パッキンの交換、修繕や電球、蛍光灯、カーテン、ブラインド等の清掃と交換
- (2) 冬期間における給湯器の凍結破損などの修理
- (3) 防虫網戸の清掃、維持、修繕及び網の張り替え
- (4) 室内全般、自室玄関前、ベランダ、専用駐車場など専有及び、専有部分の一般的清掃と整理
- (5) 換気扇、換気ダクト、エアコンの清掃と各排水部（バルコニー含む）及び、サッシ周りの清掃等

1 申入れの趣旨

上記条項について、削除または適切な内容に修正してください。

2 申入れの内容

民法第606条第1項は、「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。」と定めています。

他方で、上記条項は、列記された設備等について、賃借人の故意または過失による汚損や破損以外の場合、例えば、天災、第三者による汚損や破損等の場合にも賃借人が修理費用を負担する趣旨であると思われます。そのため、上記条項は、列記された設備等についての賃貸人の修繕義務を全面的に免除する条項といえます。

これは、民法第606条第1項が適用される場合に比し、賃借人の義務を加重する条項であって、賃貸人に修理費相当額の利得を生じさせる一方、賃借人に不利益であるため、信義則にも反し、消費者契約法第10条に違反すると考えます。

よって、上記条項について、削除または適切な内容に修正してください。

第8 第20条第1項について

本契約に於いて、乙が以下の義務に違反、甲が期間を定めて履行を催告したにも拘わらず、期間内に当該義務を履行しない場合、乙は契約違反となり、甲は本契約を解除する事ができる。

- (1) 第4条第1項に規定する賃料支払い義務
- (2) 第19条第1項に規定する修繕等、費用負担義務

1 申入れの趣旨

上記条項について、削除または適切な内容に修正してください。

2 申入れの理由

賃貸借契約は当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるため、当事者の一方がその信頼関係を裏切って、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった場合に限って、相手方は賃貸借契約を将来に向かって解除できるものと解されています（最高裁判所昭和27年4月25日判決ほか）。

しかしながら、上記条項によれば、賃料不払いや修繕・費用負担義務の不履行が1回でも生じた場合には、期間を定めて履行を催告した後、賃貸人は契約の解除ができることとなり、上記最高裁判所の判例の趣旨に反しており、賃借人の権利を制限し、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ため、消費者契約法第10条に抵触し無効となります。

よって、上記条項について、削除または適切な内容に修正してください。

第9 第20条第2項(5)について

2 乙が、次に掲げる事項に抵触、乙が本契約を正常に履行継続することが困難と判断される場合、乙は契約違反となり、甲は本契約を解除することができる

(5) 第17条第4項届け出義務不履行及び、第18条第4項の禁止事項に違反した場合

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、「第17条第4項届け出義務不履行」を削除してください

2 申入れの理由

上記条項では、本契約書第17条第4項に定める通知を怠ったことが解除事由として定められております。

しかしながら、上記条項によると、本契約書第17条第4項の通知を怠ったことにより賃貸人に具体的な支障が生じたことは要件とされておらず、単に10日以上不在の通知義務を怠った等の形式的理由のみで賃貸借契約が解除されることとなります。

また、賃貸借契約の本質からみて、上記不履行が賃貸人との信頼

関係を決定的に破壊する類型とまではいえず、むしろ、賃借人の生活基盤が易々と奪われるという重大な不利益を生じさせるものです。

そのため、10日以上不在の通知の不履行等を解除事由とする上記条項は、消費者の義務を加重し、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ため、消費者契約法第10条に抵触し無効と考えます。

よって、上記条項のうち、「第17条第4項届け出義務不履行」を削除してください

第10 第20条第3項(2)について

3 乙に於いて、次に掲げる事項が生じた場合、乙は契約違反となり、甲は乙に対して何ら通知、又は催告を要すること無く即刻、本契約を解除できる。

(2) 乙が被告となる刑事事件により、警察の介入を生じた場合

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 申入れの理由

民法第541条は、「当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がない時は、相手方は、契約の解除をすることができる」と定めているため、本条項は、貸貸人が相当な期間を定めて催告することなく契約を解除できる点で、民法第541条が適用される場合に比し、賃借人の義務を加重する条項といえます。

そして、貸貸借契約は、当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるため、当事者の一方にその義務を違反し信頼関係を裏切つて貸貸借契約の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があった

場合にのみ、民法第541条所定の催告を要せずに契約を解除することができるものと解されています（最高裁判所昭和31年6月26日第三小法廷判決ほか）。

しかし、刑事裁判によって有罪の判決が言い渡され、その判決が確定するまでは「無罪推定」が働きます。そのため、警察の介入が生じたとしてもいまだ賃借人に無罪が推定されることに加え、嫌疑不十分として釈放されることもあり得る以上、上記条項の記載事由のみをもって貸貸人との信頼関係を破壊する状態に至っているとまではいえず、貸貸人に一方的に無催告解除を認める上記条項は民法第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にあたり、消費者契約法第10条により無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第11 第21条第2項について

2 前項の規定に拘らず、乙は解約申し入れ日から1カ月分の賃料を甲に支払う事により、解約通達から起算して1カ月の間に、本契約を解約、随時退去する事ができる。

1 申入れの趣旨

上記条項と本契約書第11条との重複箇所について変更してください。

2 申入れの理由

本契約書第11条では、賃借人が1カ月以上の猶予期間をおかずに月の途中で貸貸借契約を解約する場合、解約の申出のあった日の翌月の賃料を賃借人が支払う旨が記載されています。他方で、同第21条第2項では、賃借人は解約申し入れ日から1か月分の賃料を支払う旨が記載されています。

仮に11月15日に解約の申入れをした場合、同第11条によれば賃借人は翌月末日までの賃料相当額を支払う必要があるところ、同第21条第2項によれば賃借人は翌月15日までの賃料相当額（既払賃料では補填されない部分）を支払う必要があることとなります。

よって、同第21条第2項と第11条との重複箇所について変更してください。

第12 第26条について

乙は、自らの事由による契約満了前の解約、又は自らの契約違反に起因する満了前の契約解除の場合、甲に対して次の通り、違約金を支払わなければならない。

- 2 契約発効後1年未満の解除、及び解約は賃料の2カ月相当額
- 3 契約発効後1年以上2年未満の解除、及び解約は賃料の1カ月相当額

1 申入れの趣旨

上記条項と本契約書第11条、同第21条第2項との重複箇所について変更してください。

2 申入れの理由

契約満了前の解約において、賃借人は、本契約書第11条では解約予告日から1か月分の賃料相当額、同第21条第2項では解約申入れ日から1か月分の賃料を支払う旨が記載されており、これらは違約金の定めと解されます。

他方で、同第26条では、賃借人は契約前の解約に際して、契約発効後1年未満の場合は2か月分の賃料相当額を支払わなければならない旨が記載され、第11条及び第21条第2項と矛盾しています。

よって、上記条項と第11条、第21条第2項との重複箇所につい

て変更してください。

第13 第28条について

甲、及び乙は本契約上の争議、紛争については、本物件の所在地を管轄する新潟簡易裁判所、若しくは新潟地方裁判所をもって第一次審判とすることに同意する

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 申入れの理由

本件規約第25条は、事業者側に簡便な裁判所に訴訟提起することを許容する一方、消費者にとっては多額の交通費等を負担して応訴する必要が生じてしまうものであり、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にあたるため、消費者契約法第10条により無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第14 第29条第1項について

1 本契約に於いて、乙が1ヶ月を超えて所在不明、且つ、連絡不能の場合、乙による第18条第1項の不履行として、甲は本契約を解除する。

その場合、乙の連帯保証人は、甲からの契約解除通告を確認後、速やかに本物件より乙の家具等、所有物の一切を移動し適切に保管すると主に、本契約第26条第1項に基づき、同第22条各項を履行、本物件を甲に明渡す。

以上、乙、及び乙の連帯保証人は確認のうえ同意する。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 申入れの理由

賃貸借契約は当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるため、当事者の一方がその信頼関係を裏切って、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった場合に限って、相手方は賃貸借契約を将来に向かって解除できると解されています（最高裁判所昭和27年4月25日判決ほか）。

しかしながら、上記条項によれば、乙が1ヶ月を超えて所在不明かつ連絡不能の場合において、必ずしも信頼関係が破壊されているとは限られず、上記最高裁判所の判例の趣旨に反していることから、消費者の権利を制限し、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ため、消費者契約法第10条に抵触し無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第15 第29条第6項について

6 本契約に於いて、専有部分（自室内）以外の、共用部分（廊下、階段、集合玄関と本物件敷地内）及び乙の専用部分（駐車場）に、甲の許可した車輛を除く、車輛、二輪車、自転車及びごみ、タイヤ、バッテリー、植木、出前食器、傘、家具等、乙が管理責任を有する物品一切の仮置、放置等を禁止する。

尚、本項に違反する物品は消防法に基づく甲の防火管理責任に於いて、所有者に通告する事無く、これを処分する場合がある。

前記を以って、甲による違反物品所有者に対する警告と、撤去処理通告とする。

よって、本契約発行以降、甲が乙に対し何ら警告、通告する事無

く、違反物品を移動、撤去、廃棄等をして乙は甲の処分行為に異議申し立ては行わず、当該違反物品の処分に要した費用は全額、乙が負担する事、及び本項に抵触する物品は乙が所有権放棄と損害賠償請求権を放棄した物とする事、以上を乙は確認、承諾する。

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、「尚」以下の記載を削除してください。

2 申入れの理由

上記条項は、法で定める強制執行手続によらずに残置物の撤去を賃貸人に認めさせる、いわゆる自力救済を定めていますが、かような条項は法の趣旨を没却するものとして原則として禁止されています。

また、火災の予防に危険であると認める物件を除去する必要性が生じたとしても、消防法上、当該物件は消防長又は消防署長が保管する旨が定められているにすぎず、廃棄処分までは認められていません（消防法第3条第2項）。

そのため、上記条項は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って、消防法に基づいて除去された物件は消防長に保管義務がある（消防法第3条第2項）ことから、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にあたり、消費者契約法第10条により無効となります。また、公序良俗（民法第90条）にも反し無効となります。

よって、上記規約を削除してください。

第16 第29条第7項について

本契約に於いて、本物件建物内、及び本物件敷地内に於いて、発生した一切の事件、事故、盗難等と冬期間の除雪について、乙は甲の免責を承認する。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 申入れの理由

上記条項は、本物件建物内等で事件、事故等により賃借人に損害が発生した場合、賃貸人はいかなる状況でも一切の責任を負わない趣旨であると解され、賃貸人の帰責性の有無を問題としていません。

しかし、賃貸人の債務不履行または不法行為が認められる場面において、その結果としてかかる事由に基づき損害が発生した場合にまで賃貸人の損害賠償義務を全て免除することは、消費者契約法第8条第1項第1号または第3号に違反し無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第17 第29条第12項について

本契約書に於いて、乙は本物件明け渡し後、乙の負担に於いて室内クリーニングを施行するが、施行業者は、甲の指定する業者とする。

尚、室内クリーニングには室内一般清掃に加え、換気扇、エアコン、配水管のクリーニングなどの清掃を指し、原状回復することを乙は了承する。

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 申入れの理由

賃借人は、賃貸借契約の終了に際し、賃貸目的物を原状に回復して賃貸人に返還する義務を負いますが（民法616条による同598条の準用）、賃貸目的物の用法に従い使用・収益している限り、通常損耗や経年変化が生じたとしても、その状態でその目的物を返還すれば足り、かかる部分についての原状回復費用ないし修繕費を負いません

(民法第621条)。

しかしながら、上記条項は、賃借人の故意または過失による損耗でなく、通常損耗や経年変化の場合であったとしても、本物件のルームクリーニング及び換気扇・エアコン・配水管クリーニングにかかる原状回復費用等を常に賃借人に求める趣旨であると読むことができ、そのような特約は、民法の任意規定の適用による場合に比べて賃借人の義務を加重するものといえます。

また、賃貸目的物の損耗・変化の発生は、継続的契約である賃貸借契約の本質上当然に予定されており、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる通常損耗・経年変化に関わる投下資本回収は、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料に含ませることによって行われているのが通常です。しかし、上記条項のように、賃料とは別に、通常損耗・経年変化により生ずる費用を賃借人に負わせることは、実質的に賃借人に二重の負担を強いるものとなります。また、特に短期間で退去したときのように、損耗・変化がなく、原状回復費用が生じない場合にもその費用を一律に賃借人に求めることを許容するものもあります。

さらに、上記条項ではクリーニングの単価表示もされておらず、「配水管のクリーニングなど」と記載され範囲についても不明確な記載となっています。その上、賃借人の義務を加重している特約であることについての説明、すなわち、通常であれば賃貸人が負担すべきものを賃借人の負担としていることの表示も欠いています。賃貸人と賃借人との間の情報量及び交渉力に格差があることを踏まえると、これらの記載方法や内容は公正さを欠いており、上記条項は、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であり、消費者契約法第10条により無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第18 第29条第13項について

13 本契約に於いて、乙による賃料納入が期日までに履行されず、甲による催促を要した場合、督促事務手数料として10,000円（消費税別途）と、遅納賃料に延滞損害金として法定金利14.6%を乗じた総額を請求するものとし、乙はこれを確認して了承する。

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、「督促事務手数料として10,000円（消費税別途）と、」を削除してください。

2 申入れの理由

上記条項は、賃借人が賃料等の支払いを延滞した際、遅延損害金（年14.6%）とは別に、請求手数料1万円（税抜）を賃借人が支払う義務を負う旨を定めるものです。

かような条項は、賃借人が支払期日までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であるため、消費者契約法第9条第2号により、「支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年14.6%の割合を乗じて計算した額」を「超えた部分」については無効となります。

そのため、上記条項では遅延した賃料等につき年14.6%の遅延損害金が発生する旨も記載されていることから、「1万円の督促事務手数料」が超えた部分に該当し、無効となります。

よって、上記条項のうち、「督促事務手数料として10,000円（消費税別途）と、」を削除してください。

第19 第29条15項について

15 冬期間における屋根からの落雪等による駐車場の車両に及ぼす危険については十分注意すること。万一、車輛が被った損害についての修理費は乙が負担するものとする。

1 申入れの趣旨

上記条項のうち、「万一、車輛が被った損害についての修理費は乙が負担するものとする。」を削除してください。

2 申入れの理由

上記条項は、本物件建物の屋根からの落雪等で、賃借人の車両が損傷し損害が発生した場合、賃貸人はいかなる状況でも一切の責任を負わない趣旨であると解され、賃貸人の帰責性の有無を問題としていません。

しかし、賃貸人の本物件建物の管理が不十分であった場合等、賃貸人の債務不履行または不法行為が認められる場面において、その結果として賃借人の車両が損傷するといった損害が発生した場合にまで、賃貸人の損害賠償義務を全て免除することは、消費者契約法第8条第1項第1号または第3号に違反し無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

第20 第29条18項について

18 乙の負担する修繕については、エアコン、給湯器、浴室換気扇、水道栓、照明器具等とする。

1 申入れの趣旨

上記条項について、削除してください。

2 申入れの内容

上記条項は、列記された設備等について、賃借人の故意または過失による汚損や破損以外の場合、例えば、天災、第三者の汚損・破損等の場合にも賃借人が修理費用を負担する趣旨であると思われます。

民法第606条第1項は、「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。」と定めていますので、上記条項は、これらに列記された設備等についての賃貸人の修繕義務を全面的に免除する条項といえます。

これは、民法第606条第1項が適用される場合に比し、賃借人の義務を加重する条項であって、賃貸人に修理費相当額の利得を生じさせる一方、賃借人に不利益であるため、信義則にも反し、消費者契約法第10条に違反すると考えます。

よって、上記条項について、削除してください。

第21 連帯保証人承諾確認書 保証事項3

3 賃借人若しくは賃借人の関係者が原因の建物、施設、設備等に対し、故意、過失を問わず発生した汚損、故障、破損、滅失によって生じた債務保証

1 申入れの趣旨

上記条項を削除してください。

2 申入れの理由

民法上、賃借人は、賃借人または履行補助者に過失がなければ、賃貸物の修繕費用を負担する義務を負わず、連帯保証人も同様に義務を負いません。

しかし、本条項は、賃借人または賃借人の関係者に過失がなく、賃借人が修繕費用を負担する義務を負わない場合においても、当該修繕

費用の負担を連帯保証人に負わせるものであり、消費者（連帯保証人）の義務を加重するものです。

また、賃借人側が無過失である場合における修繕義務及び修繕に要する費用負担については一般に賃料に含まれていると解されていることから、本条項は賃借人に二重に費用を負担させるものであり、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にあたり、消費者契約法第10条により無効となります。

よって、上記条項を削除してください。

なお、令和2年4月1日施行の民法改正により、極度額の定めのない個人根保証契約は無効となりますので（民法第465条の2第2項）、ご確認ください。

以上