

ひめネット（検）第11-2号

平成30年 7月11日

〒790-0807

愛媛県松山市平和通4丁目3番地9

愛 媛 建 物 株 式 会 社

代表取締役 清 家 剛 殿

〒790-0952

愛媛県松山市朝生田町七丁目2番22号大興ビル305号

適格消費者団体 特定非営利活動法人えひめ消費者ネット

理事長 野垣 康之

## 御 連 絡

拝 啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

早速ですが、先般は当法人の申入れにつき対応いただきありがとうございました。

対応いただいた事項を当法人において検討させていただきました結果を御連絡いたします。

是正や再検討が必要と思われる点につきましては、別紙のとおりです。

ご検討の上、貴社の見解や対応につき8月末を目途にご回答いただくようお願いいたします。

なお、当法人は、平成30年6月19日に適格消費者団体に認定されました。詳細につきましては、同封のパンフレットをご参照いただければ幸いです。

敬具

〈本件に関する問い合わせ先〉

弁護士 野垣康之

〒790-0001 松山市一番町4-1-16

ANNBILL3階 野垣法律事務所

TEL: 089-913-1266 FAX: 089-913-1277

## 別紙

### 第1 先般の申入事項との比較と検討

#### 1 旧第14条1項イ

(1) 「賃料等の当月支払分が支払い期限より起算して2ヶ月以上滞納した場合。又は賃料等の支払いが過去6ヶ月間に3回以上遅延した場合。」との記載が、「賃料等の当月支払分が支払い期限より起算して3ヶ月以上滞納した場合。又は賃料等の支払いが過去6ヶ月間に3回以上遅延した場合。」に変更されているものと存じます。

(2) 賃料債務の不履行につきましては、様々なケースがあり、一概に当事者間の信頼関係を破壊する程度と判断することは困難と存じます。

一方で、賃料債務の不履行については、貴社にとって容易に確認できるもので、相当期間を定めた履行の催告は、難しくないものと存じます。

したがって、同条項につきましては、消費者契約法に反している可能性が高く、未だ是正が必要と考えます。

#### 2 旧第14条1項ハ

この条項については削除されましたので、改善がなされているものと存じます。

#### 3 旧第14条1項ヘ

(1) 「入居申込書について虚偽記載であることが発覚した場合、もしくは虚実をもって入居に至った場合。」との記載が、「入居申込書について、賃貸借契約を継続し難い重要な事由につき、虚偽記載であることが発覚した場合、もしくは虚実をもつて入居に至った場合。」に変更されているものと存じます。

(2) 上記の変更後の記載が無催告解除が認められる程度の信頼関係の破壊が認められる場合を意味するのであれば、上記の変更により一定程度の改善がなされているものと存じます。

#### 4 旧第14条1項ト

(1) 「公序良俗に反する行為等をした場合、又は心神耗弱により弁別行動が困難となり、一般社会生活に問題が生じかねないとの見識者（医師、専門介護職員、生活福祉に関わる公務員、調停委員等の社会的信頼性の高い識者）の複数の客観的判断が確認されるに至った場合。」との記載が「賃貸借契約を継続し難い程度の公序良俗に反する行為をした場合」に変更されているものと存じます。

(2) 上記の変更により一定程度の改善がなされているものと存じます。

#### 5 旧第14条1項リ

(1) 「乙及び乙の関係者が本物件に於いて威嚇的な態度、言動等により入居者及び近隣住人に不安を抱かせるような行為等をした場合。」との記載が「乙及び乙の関係者が本物件において、刑法(特別法含む)に定める脅迫罪・強要罪・暴行罪等の犯罪構成要件に該当するような威嚇的な態度、言動により入居者及び近隣住民に不安を抱かせるような行為をした場合」に変更されているものと存じます。

(2) 刑法（特別刑法含む）の構成要件については要件についての刑法上の解釈や行為の

程度の問題があり、同構成要件に該当することが直ちに民法上の賃貸借契約の無催告解除を認められる程度の信頼関係の破壊といえるかは疑問があり、未だ是正が必要と考えます。

例えば、他の条項と同様に「賃貸借契約を継続し難い」といった評価基準の記載を加えることで一定程度の改善がなされるものと存じます。

#### 6 旧第14条6項

この条項については削除されましたので、改善がなされているものと存じます。

#### 7 旧第15条2項について

- (1) 「本契約の終了に際し、乙は次の各号に定める請求はできないものとする。イ. 本物件及び諸設備等について支出した必要費及び有益費償還請求。ロ. 立ち退き料、移転料等、名目を問わず如何なる金員の請求。ハ. 乙が設置した造作物・設備等の買い取り請求。」との記載が「本契約の終了に際し、乙は次の各号に定める請求はできないものとする。イ. 本物件及び諸設備等について支出した必要費及び有益費償還請求。ロ. 乙が設置した造作物・設備等の買い取り請求。」に変更されているものと存じます。
- (2) 必要費及び有益費償還請求並びに造作買取請求については、費用を支出した経緯や造作を付加した経緯について様々な場合があるものと存じます。それを一律に請求することができないこととするのは、消費者契約法第10条の観点から疑問があります。この点、再度ご検討のほどよろしくお願ひいたします。

以上