

消費者契約法第41条1項に基づく事前請求書

令和3年4月5日

〒790-0951

松山市天山三丁目13番12号
株式会社アメニティーハウス

代表取締役 新城 正明 殿
代表取締役 大谷 敦史 殿

〒790-0952

松山市朝生田町七丁目2番22号 大興ビル305号
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

TEL: 089-987-3101

FAX: 089-987-3130

冠省 失礼いたします。

当団体は、消費者被害を根絶し、消費者の権利を確立するため、消費者被害の防止・救済のための調査・研究をするとともに、消費者に対する教育・啓発及び支援等と、事業者の不当約款・不当勧誘等の差止請求を行うことにより消費者の安全・安心に寄与することを目的とした特定非営利活動法人です。平成30年6月19日、消費者契約法第13条1項に基づき内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体であり、差止請求関係業務を行うことが認められています。

さて、令和2年6月17日付「申入書」、令和3年1月6日付「ご連絡」と題する文書でご指摘しているとおり、貴社の使用する建物賃貸借契約書のうち、次の条項（以下「本件契約条項」といいます。）につきましては、消費者契約法に違反すると判断いたしました。

記

第10条（届出または通知事項）

- 1 乙は、本物件の引渡し後14日以内に、入居時における本物件内の建物または設備に存する汚損・破損等を、甲の指定する方法にて報告するものとします。
- 2 退去時において本物件内に存する汚損・破損等のうち、前項の報告に含まれていなかつたものについては、乙の入居中に発生したものと推定されるものとします。なお、乙が入居時に前項の報告を行わなかつたときは、退去時において本物件内に存する汚損・破損等は、いずれも乙の入居中に発生したものと推定されるものとします。

貴社からの令和3年2月3日付回答では、本件契約条項は、消費者契約法上問題とならないとの回答でした。

貴社が、本件契約条項の使用を継続することは、消費者被害を断続的に生じさせるものと考えますので、当団体としては、貴社に対して、裁判上の差止請求行使せざるを得ないとの結論に達しました。したがって、当団体は、貴社に対し、消費者契約法第41条1項の請求として、本書面を送付いたします。

これにより、本書面が到達したときから1週間を経過した後には、当団体は、貴社に対して、消費者契約法第12条3項に基づき差止請求訴訟を提起することが可能になります。訴訟提起予定の裁判所については、松山地方裁判所です。

訴訟における請求の要旨及び紛争の要点は、下記のとおりです。

なお、貴社において是正頂ける場合には、令和3年4月23日までに当法人宛て、書面にてご連絡いただきますようお願い申し上げます。

以上のとおり、ご通知申し上げます。

草々

記

第1 請求の要旨

当団体が貴社に対して、求める事項は以下のとおりです。

- 1 貴社は、貴社が消費者と建物賃貸借契約を締結するにあたり、本件契約条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 2 貴社は、前項の意思表示が記載された建物賃貸借契約書の用紙を廃棄せよ。
- 3 貴社は、その従業員らに対し、貴社が消費者と建物賃貸借契約を締結するにあたり本件契約条項を含む契約の締結をしないこと、賃借人を消費者とする建物賃貸借契約の媒介をするにあたり本件契約条項を含む契約の締結をしないこと及び本件契約条項を含む建物賃貸借契約書の用紙を廃棄することを指示した書面を配布せよ。

第2 紛争の要点

当団体は、下記のとおり本件解約条項は消費者契約法10条に違反すると考えます。

- 1 民法の規定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ること
 - (1) 賃借人が負う原状回復義務の範囲が争われる場合、対象となる損傷が、賃借人の入居前に既に生じていたものであれば、賃借人は責任を負わないが、入居後に生じたものであれば、賃借人が責任を負うことがある。
 - (2) 民法621条では、同条本文より、当該損傷が賃借人の入居後に生じたものであることの立証責任は、賃貸人が負うことになり、同条但書より、当該損傷が賃借人の責めによらないものであることの立証責任は、賃借人が負うことになる。
 - (3) 本件契約条項は、前述のとおり、入居後2週間以内に、当該損傷を賃貸人の指定する方法により、賃貸人に報告しない限りは、賃借人が入居後に生じた損傷であると推定するものである。この条項を有効とすれば、訴訟で争われる場合に、賃借人は、すべての損傷箇所について、入居後2週間以内に、当該損傷を賃貸人の指定する方法により、賃貸人に報告したことを立証しない限り、賃借人が入居後に発生したものと推定されるという不利益を受けることになる。
- すなわち、当該損傷が生じた時期について、民法621条本文では、賃借人

が入居後に生じたものであることを賃貸人が立証すべきものであることが定められているのに対し、本件契約条項により、当該損傷の存在を、賃借人が入居後2週間以内に、賃貸人が定める方法により報告することにより入居後に生じたものではないことを賃借人が立証しなければならないことになる。本件契約条項は、当該損傷が生じた時期について民法で定められた立証責任を転換するものであり、「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」に該当する。

2 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

- (1) 本件契約条項が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か否かは、「消費者契約法の趣旨、目的（同法1条参照）に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断される」（最判平成23年7月15日）ことになる。
- (2) 本件契約条項が適用されることにより、民法の規定によれば賃貸人が立証すべきことが、賃借人が立証すべきことに転換されていることは前述したとおりである。

賃借人において、賃貸物件内にある損傷が、入居時前から存したことを立証するためには、入居後2週間以内に賃貸物件内を調査のうえ、発見した損傷を「賃貸人の指定する方法にて報告する」必要がある。

賃借人は、単に報告すればよいのではなく、「賃借人の指定する方法」にて報告しなければならない。報告の方法について、損傷個所を写真等の画像に記録して賃貸人に提供する方法が考えられるが、本件契約条項に具体的規定がなく、賃貸人にとって都合のよい方法を指定することができる事になる。そのため、賃借人にとって負担の大きい方法を強いられる危険性がある。

また、損傷個所の画像を賃貸人に報告したとしても、後日、賃借人は、報告したことを立証しなければならない。すると、本件契約条項による立証責任の転換により受ける不利益を回避するためには、例えば、賃貸人の指定する報告書等に賃貸人の受領印を求め、賃借人においてこれを保管しておくこと必要になったりする。そのため、賃借人の利益が害される程度は極めて大きいものである。

- (3) 本件契約条項の目的は、退去時の原状回復義務の範囲が紛争になることを防止する性質のものであると思われる。

原状回復の紛争防止のためであれば、例えば、賃貸人が賃貸物件内を調査して損傷個所を特定しておき、入居時に賃貸人が賃借人に説明して、賃借人の了承を得ておけばよいのである。これは、賃貸人にとって容易なことであり、過度に負担を強いるものではない。

しかし、本件契約条項は、単に、原状回復の紛争防止のためのみならず、可能な限り賃借人側に原状回復義務を負担させようという性質の規定である。原状回復の紛争防止のためなら代替方法があるにもかかわらず、本件契約条項は、賃借人側の利益を害する意図のもとに定められた規定である。

- (4) 賃貸人が事業者、賃借人が消費者の建物賃貸借契約において、建物賃貸借契約の内容は、当事者双方が交渉して定めるのではなく、賃貸人が用意した建物

賃貸借契約書に、そのまま賃借人が署名押印することは、経験則上明らかである。特別な事情があつて特約を付することははあるが、契約条項を改めることはまずない。賃借人は、賃貸人が定めた契約条項をそのまま了承して契約を締結するしかないものである。そのため、本件契約条項が記載された建物賃貸借契約書の使用を認める限り、消費者の権利侵害が断続的に生じることになる。

(5) 以上からすれば、本件契約条項は、「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」に該当する。

3 以上により、本件契約条項は、消費者契約法10条に違反し、無効である。

以上