

令和4年4月6日

消費者支援ネット北海道と株式会社コムズとの間で  
差止請求に関する協議が調ったことについて

消費者契約法第39条第1項の規定に基づき、下記の事項を公表する。

記

1. 協議が整ったと認められるものの概要

(1) 事案の概要

本件は、適格消費者団体である特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道（以下「消費者支援ネット北海道」という。）が、株式会社コムズ（以下「コムズ」という。）に対し、同社が使用する賃貸借契約の下記条項（以下「本件条項」という。）について、下記の理由により、消費者契約法<sup>(※)</sup>に規定する不当条項に該当することを理由として当該条項の使用中止又は修正を求めた事案である。

記

(対象条項)

- ア 家賃等に係る条項において、契約の終了日が月の途中となる場合、その日付が15日以前の場合は半月分、16日以降の場合は1か月分の家賃を賃借人が支払うとするもの。
- イ 賃貸人の契約解除権に係る条項（以下「解除条項」という。）の柱書において、同条項の第1項から第12項までに列挙する事由が一つでも生じた場合に、賃貸人が無催告で契約の解除又は更新拒絶ができるとするもの。
- ウ 解除条項の第2項において、家賃等を2か月以上滞納した場合を解除事由として定めたもの。
- エ 解除条項の第3項において、賃料等の支払いの遅延により、賃貸人賃借人間の信頼関係を害するものであると賃貸人が認めたときを解除事由として定めたもの。
- オ 解除条項の第4項において、賃貸人に対する賃借人の通知義務に係る条項に記載された①賃借人が14日以上不在にするときに賃貸人に通知する義務を怠ったこと、②賃借人又は連帯保証人の死亡、後見・保佐・補助の開始、家財道具の差押、破産申立て等があったときに賃貸人に通知する義務を怠ったことを解除事由として定めたもの。
- カ 解除条項の第5項において、賃貸人の承諾を必要とする事項及び契約違反行為に係る条項に記載された事由に該当する行為を賃貸人の承諾を得ないで行ったことを解除

事由として定めたもの。

- キ 解除条項の第6項において、賃借人又は連帯保証人が死亡し、または後見、保佐、補助開始宣言を受けたとき、若しくは破産の申立があったときを解除事由として定めたもの。
- ク 解除条項の第8項において、賃借人が1カ月以上行方不明となり賃貸住宅を善良な管理者の注意をもって保全し、使用する義務が果たせないことを解除事由として定めたもの。
- ケ 明渡しに係る条項において、賃借人は、賃借人の費用で賃貸住宅又は敷地に付加した一切の造作について、賃貸人に買い取りを請求することができないとするもの。
- コ 契約の消滅に係る条項において、天災・火災・その他賃貸人の責に帰することができない事由により契約が終了する場合、賃借人は名目の如何を問わず賃貸人に対して金銭その他を請求しないとするもので、敷金返還請求権を放棄させる部分。
- サ 駐車場使用に係る条項において、賃貸人は、天災・火災・その他の車両事故・紛失・盗難等に対しては一切責任を負わないとするもの。
- シ 駐車場使用に係る条項において、賃借人及び賃借人の関係者が故意過失等により駐車場、附帯設備又は他の車両に損害を与えたときには、賃借人が賠償責任を負うとするもの。
- ス 特約事項において、駐車場のロードヒーティングの稼働・停止等はもっぱら賃貸人や管理会社の責任で行い、賃借人は異議申立てを行うことができないとするもの。
- セ 特約事項において、賃借人が管理会社に連絡なしに手配して点検・修理等を行った場合は、当該費用は全額賃借人の負担とするもの。
- ソ 結露に係る条項において、結露によって損害が発生しても事業者は一切の責任を負わず、結露による汚破損は賃借人の負担とするもの。

(理由)

- ア 賃料は貸室の使用収益の対価であり日割り計算とすることが原則であるところ（民法第89条2項）、上記アの条項はこれに反して賃借人に本来的に法的支払義務がない賃料の支払いを強いることから、消費者契約法第10条に抵触し無効である。
- イ 最高裁昭和27年4月25日判決では、当事者の一方が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され、また、民法上、債務不履行による契約解除のためには履行の催告が必要である（民法第541条）ところ、上記イの条項は、形式的に同条項の各項列挙の事由があれば無催告解除を容認する点で、消費者契約法第10条に抵触し無効である。
- ウ 2か月分の家賃不払いのみで信頼関係が直ちに破壊されるとまではいえないことから、上記ウの条項は消費者契約法第10条に抵触し無効である。

- エ 信頼関係が破壊されたか否かは客観的に判断されるべきものであり賃貸人の主觀により一方的に判断されるものではなく、また、事業者は契約条項を定めるに当たっては、消費者契約の内容がその解釈について疑義が生じない明確なもので、かつ、消費者にとって平易なものとなるになるよう配慮すべき努力義務を消費者契約法第3条第1項第1号により負っている。上記エの条項は賃貸人の恣意的な解除権の行使によって賃借人の使用収益権を不当に制限する恐れがあるため、消費者契約法第10条に抵触し無効である。
- オ ①14日間以上の不在の通知義務を怠ったのみでは信頼関係を決定的に破壊するとはいえず、むしろ賃借人の生活基盤が易々と奪われる重大な不利益を生じさせる。②また、賃借人又は連帯保証人の後見の開始等が生じても賃料の支払いが継続している限り賃貸人に格別の経済的不利益を及ぼすものではないため信頼関係に直ちに影響を与えるものではなく、むしろこれらの通知義務を課すことは賃借人のプライバシーを侵害し、破産等により経済的破綻から更生しようとする者の生活基盤を一方的に奪う。
- 上記オの条項は、これらを解除事由とすることから、消費者契約法第10条に抵触し無効である。
- カ 賃貸人の承諾なく、賃貸人の承諾を必要とする事項及び契約違反行為に係る条項に記載された行為が行われただけで直ちに信頼関係が破壊されとはいえないことから、これを解除事由とする上記カの条項は消費者契約法第10条に抵触し無効である。
- キ 上記オと同様の理由により、賃借人又は連帯保証人の後見の開始等が生じたことを解除事由とする上記キの条項は消費者契約法第10条に抵触し無効である。
- ク 賃借人が行方不明となつても一律に信頼関係が破壊されとはいえないことから、これを解除事由とする上記クの条項は消費者契約法第10条に抵触し無効である。
- ケ 造作買取請求権の放棄は不動文字で予め記載されており賃借人が変更することは事実上不可能であるため、賃借人に権利放棄を事実上強制することから、上記ケの条項は消費者契約法第10条に抵触し無効である。
- コ 不可抗力等により賃貸借契約が終了した場合で賃借人に帰責事由がないときは、敷金は当然に返還されるべきであり（民法第622条の2第1項第1号）、敷金返還請求権を放棄させる上記コの条項は消費者契約法第10条に抵触し無効である。
- サ 駐車場内の出来事でも賃貸人に帰責事由がある場合には賃貸人は債務不履行責任を負うため、債務不履行責任を全部免除すると解釈され得る上記サの条項は消費者契約法第8条第1項第1号に抵触し無効である。
- シ 賃借人はいわゆる履行補助者が不注意によって人に損害を及ぼした場合には損害賠償責任を負うが、この範囲を超えた関係者の行為についてまで賃借人が損害賠償義務を負うことはないことから、上記シの条項は消費者契約法第10条に抵触し無効である。

ス 貸貸人はロードヒーティングの管理等に関する債務を負い、また、消費者契約法第3条により消費者契約の条項を定めるに当たり消費者契約の内容がその解釈について疑義が生じない明確なもので、かつ、消費者にとって平易なものになるよう配慮すべき義務を負う。上記スの条項は、基準が不明確であるにもかかわらず、もっぱら貸貸人や管理会社の判断に基づいてなされ、貸借人が貸貸人に対して異議申立てが一切できないものであって、消費者契約法第10条に抵触し無効である。

また、ロードヒーティングの不稼働等により消費者の使用収益が妨げられた結果被った損害について賠償責任の全部を免除するもの及び債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄するものとして機能するため、消費者契約法第8条第1項第1号及び第8条の2に抵触し無効である。

セ 貸借人が連絡したにもかかわらず貸貸人・管理会社が点検・修理等を行わない場合や修理等に急迫性がある場合には、貸借人自らが点検・修理等を行う権利がある（民法第607条の2）ところ、上記セの条項はこのような貸借人の権利を一方的に剥奪する一方で貸貸人に利益を享受させるものであり、消費者契約法第10条に抵触し無効である。

ソ 北海道の冬季の気象状況に鑑みれば結露の発生は不可避的であり、貸室の仕様等の欠陥があり使用収益に支障をもたらすのであれば貸貸人に修繕義務が生じ（民法第606条第1項）、また、貸貸人の修繕義務違反により結露等が発生して貸借人所有の財産が汚損した場合には貸貸人は損害賠償責任を負うところ、いかなる事情があつても貸貸人の責任を免除する上記ソの条項は、消費者契約法第8条第1項第1号及び第10条に抵触し無効である。

#### (※) 消費者契約法

(事業者の損害賠償の責任を免除する条項等の無効)

第八条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行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
  - 二 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項
  - 三～五 [略]
- 2 [略]

(消費者の解除権を放棄させる条項等の無効)

第八条の二 事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させ、又は当該事業者にその解除権の有無を決定する権限を付与する消費者契約の条項は、無効とする。

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 消費者の不作為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關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って、民法第一条第二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、無効とす

る。

(注) 上記の訴えが提起された日現在の規定

## (2) 結果

令和3年8月5日、コムズは消費者支援ネット北海道に対し、対象条項を修正することについて連絡した。

これを受け、令和3年10月13日、消費者支援ネット北海道は、申入れの趣旨に沿う対応がなされたものとして、申入れを終了した。

## 2. 適格消費者団体の名称

特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道（法人番号 7430005005201）

## 3. 事業者等の氏名又は名称

株式会社コムズ（法人番号 8430001030508）

## 4. 当該事案に関する改善措置情報<sup>(※)</sup> の概要

なし

(※) 改善措置情報とは、差止請求に係る相手方から、差止請求に係る相手方の行為の停止若しくは予防又は当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとった旨の連絡を受けた場合におけるその内容及び実施時期に係る情報のことをいう（消費者契約法施行規則第14条、第28条参照）。

以上

### 【本件に関する問合せ先】

消費者庁消費者制度課 電話：03-3507-9165

URL：[https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_system/index.html](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/index.html)