

令和3年8月25日

消費者支援ネットワークいしかわと株式会社さくらホームとの間で  
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. 協議が調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ワークいしかわ（以下「消費者支援ネットワークいしかわ」という。）が、株式会社さくらホーム（以下「さくらホーム」という。）に対し、次のとおり、さくらホームが使用する「建物賃貸借契約書」中の各条項（以下「本件条項」という。）について、消費者契約法<sup>(※)</sup>第9条第1号及び第10条に規定する消費者契約の条項に該当し無効であるとして、削除を求めた事案である。

ア 無催告解除がなされた際に、借借人が貸貸人に対し、賃料等1か月分相当額の違約金と「貸貸人が被った損害」賠償額を支払わなければならないとする条項のうち、「貸貸人が被った損害」は消費者契約法第9条第1号が規定する事業者が生ずべき「平均的損害の額」と一致ないし近しい金額になると解されるどころ、これに加えて違約金を課すのは、「平均的損害の額」に加えて違約金を課すものといえるから、賃料等1か月分相当額の違約金を定める部分は、消費者契約法第9条第1号が規定する「当該超える部分」に該当して無効である。また、上記条項では、借借人は、帰責事由がない場合にもなお損害賠償責任を負うこととされており、民法第415条第1項又は民法の一般的法理と比較して消費者の義務を加重するものであることは明らかであり、また、借借人はいかなる事由があろうとも損害賠償義務を負うものとされ借借人の被る不利益は甚大であるから、消費者の利益を一方的に害することも明らかであり、消費者契約法第10条に該当して無効となる。

イ ①借借人が賃料等の支払を1か月以上怠ったとき、②借借人が賃料等の支払をししばし遅延することにより、信頼関係を維持することが困難であると貸貸人が判断したとき又は③借借人が破産の宣告、強制執行、銀行取引停止、刑事事件等その他著しく社会的信用を失墜したときに貸貸人が無催告解除ができる条項は、いずれの

解除事由についても、貸貸人にその契約関係を一方的に終了させる権限を与えるものであり、民法第 541 条又は民法の一般的な法理と比較して、賃借人の権利を制限するものであり、また、解除事由に当たる債務不履行行為を行うことで、貸貸人から解除権を行使される地位に立たされるといって、賃借人の義務を加重するものといえる。次に、①については、一度支払を忘れただけで生活の基盤たる住居を失うことになり、賃借人の受ける不利益は甚大かつ深刻であるのに対し、これが削除されることで貸貸人が被る不利益は軽微であることから、②については、信頼関係破壊の有無を貸貸人が判断する点で、貸貸人の評価根拠事実の主張立証責任を免除する一方、賃借人の評価障がい事実の主張の機会が実質的に奪いとられることとなり不均衡であることから、また、③については、このうち「破産の宣告」、「強制執行」、「銀行取引停止」は、仮にこれらの事情が発生したとしても賃料がきちんと支払われることも十分にあり得ること等により、これを無効としても貸貸人に殊更に不利益を被らせるものでなく、「刑事処分」については、その文言が抽象的であり、解除により住居を失う賃借人の被る不利益が甚大であることを考えると均衡を失うこと等から、各解除事由は民法第 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るといえ、消費者契約法第 10 条により無効となる。

ウ 退去時のハウスクリーニングは借主負担とし、敷金からこれを控除するとの条項は、民法第 598 条、第 616 条又は民法の一般的な法理と比較して、賃借人の義務を加重するものといえる。また、貸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、重要事項説明書の別表にはハウスクリーニングの単価表示がなされているものの契約書を一見して理解できるほど明確な記載とはいえない点や、通常であれば貸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を欠いている点で、当該条項の記載方法・内容は公正さを欠いており、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であるといえ、消費者契約法第 10 条により無効となる。

(※) 消費者契約法

(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であつて、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分

二 [略]

(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であつて、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) 上記の差止請求が行われた日現在の規定

## (2) 結果

令和2年12月24日、さくらホームは、消費者支援ネットワークいしかわに対し、本件条項を修正又は削除することについて連絡した。

これを受けて、令和3年3月19日、消費者支援ネットワークいしかわは、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ワークいしかわ (法人番号 5220005007848)

## 3. 事業者等の氏名又は名称

株式会社さくらホーム (法人番号 9021001038416)

## 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 : 03-3507-9148

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