

再 申 入 書

2022（令和4）年4月28日

栃木県那須塩原市太夫塚1丁目195番地
株式会社三和住宅 御中

〒321-0968

栃木県宇都宮市中今泉2丁目7番19号

適格消費者団体

特定非営利活動法人 とちぎ消費者リンク

理事長 山 口 益 弘

TEL/FAX 028-678-8000

当法人の、2021（令和3）年6月25日付申入書に対し、2022（令和4）年1月6日付でご回答をいただき、ありがとうございました。

申入書記載の旧契約書第7条、第13条につきましては、現在の契約書においては申入れに沿う内容に改定していただき、ありがとうございました。

もともと、現在の契約書の第16条の内容につきましては、問題があると考えられますので、再度、次のとおり申入れをさせていただきます。

つきましては、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、2022（令和4）年6月4日までに上記連絡先宛に書面にてご回答くださいますよう、お願い申し上げます。

記

建物賃貸借契約書 第16条

4 乙は明け渡し退去に際し、甲に対して乙が支出した費用（必要費及び有益費）の償還請求、造作物の買取、正当な事由に基づかない立退料、その他名目の如何にかかわらず本契約に基づく以外の請求は一切行わないものとする。

1 申入れの趣旨

賃貸借契約書第16条第4項については、「必要費」を削除することを求めます。

2 申入れの理由

(1) 消費者契約法10条は、消費者の不作为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、消費者の権利を制限し又は義務を加重する条項であって、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものを無効と定めています。

(2) 民法608条第1項は、賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができるかと規定しています。

ところが、賃貸借契約書（以下、「本契約書」と言います。）第16条第4項は、賃貸人が必要費を支出した場合であってもその償還を請求することができないとしており、民法608条第1項に比し、消費者の権利を制限し又は義務を加重する条項といえます。

(3) そもそも賃貸人は建物を使用収益させる義務を負っており、建物の修繕義務（民法606条）は、賃貸人の本質的な義務です。よって、本来、建物に修繕の必要がある場合には、賃貸人は自らの負担において、修繕をしなければなりません。

もともと、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず相当な期間内に必要な修繕をしないときや、急迫の事情があるときは、賃借人は修繕をすることができます（民法607条の2）。かかる場合は、賃貸人の修繕義務の不履行や急迫の事情によって一時的に賃借人が修繕費用を負担したもの

にすぎないため、本来修繕義務を負うべき賃貸人が費用を負担すべきであり、賃借人の賃貸人に対する必要費の償還請求が認められるべきです。

しかし、前記第16条4項によれば、かかる場合にも賃借人の必要費償還請求が認められないこととなり、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向的に害するものといえます。

- (4) よって、第16条4項は、消費者契約法10条に違反し無効と考えられるため、第1項記載のと通りの削除を求めるものです。

以上