

再 申 入 書

2022（令和4）年9月1日

〒101-8621

東京都千代田区外神田2丁目18番8号

株式会社共立メンテナンス 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10月27日付申入書に対し、2022（令和3）年1月21日付でご回答をいただき、ありがとうございました。

下記のとおり回答させていただくと共に、再度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年10月17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

第1 第8条について

第8条について、「盗難」の字句を削除していただけるご意向とのこと、ありがとうございます。具体的な条項の案ができましたら、お知らせいただければ幸いです。

第2 再申し入れ

1 契約期間途中解約に関する返金義務免除（第5条（2））について

入館契約書

第5条（解約に関する特約）

（2）（契約期間途中解約に関する違約金）

乙が契約期間の途中で乙の都合により本契約を解約する場合は、甲は既納の入館費、管理費、冷暖房費等の返金義務を負わないものとし、乙は本契約解約時点において速やかに違約金50,000円を甲に支払う。甲は保証金をもってこの弁済に充当することができる。

（1）申し入れの趣旨

本件契約書第5条（2）を削除することを、再度求めます。

（2）申し入れの理由

ア 貴社は、賃貸借期間のある契約について、入館者から期間内解約をする権限はなく、同契約が民法617条や618条の規定からして民法又は借地借家法に違反しているわけではないと主張されています。

しかし、基本的には定期契約であるとしても、学生寮としての性質上、病気・怪我等により大学に通えなくなり、学生寮を利用できなくなる等、やむを得ない事情により契約を解除しなければならない場合があります。貴社におかれても、かかる場合を想定して、「やむを得ない事情」による解除について、第5条に規定しているものと思料します。

そして、入館契約を解除し、貴社の学生寮を貸す債務が将来に向

かって消滅する以上，学生寮を貸す債務と対価関係にある冷暖房費及び管理費についても将来に向かって消滅するものと解されます。

したがって，第5条の規定は，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と言えます。

また，貸す債務が消滅しているにもかかわらず，消費者に解約後の冷暖房費及び管理費を負担させる規定は，信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものと言えます。

よって，貴社が退館後の冷暖房費及び管理費を請求するという規定は，消費者契約法10条により無効と考えられます。

イ 貴社は，管理費や冷暖房費を請求する根拠として，学生寮としての性質上，途中からの入館が少ないことを根拠として主張されています。

しかし，アで述べたとおり，解約によりその後の館費・冷暖房費・管理費等の支払い債務が消滅すると解される以上，貴社が解約後に冷暖房費・管理費を請求しうるとすれば，損害金（違約金）としてのものと考えられます。

そして，消費者契約法第9条1号によれば，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って，これらを合算した額が解除に伴い貴社に生ずべき平均的な損害を超える場合，超える部分は無効であるとされています。

この点，管理費は，学生寮を運営するための様々な経費の一部にすぎず，実費を頭割りで学生が負担しているものではないと思われるため，解約後の管理費がそのまま貴社の損害になるものではないと考えられます。

また，貴社が学生に請求されている冷暖房費が各個室に備え付けられている冷暖房の費用であるとするれば，学生が退去した後は各個

室の冷暖房費がかかることはないはずです。

したがって、違約金5万円及び、解約後の冷暖房費や管理費の全額を損害賠償または違約金として請求する規定は、消費者契約法9条1号の定める平均的損害を超える部分において無効であると思料致します。

ウ よって、申入れの趣旨のとおり、本件契約書第5条(2)の削除を求めるものです。

2 無催告解除(第9条)について

第9条

乙において本契約等の不遵守、不法行為により甲に損害を及ぼす行為、または、下記項目に該当する事実があった場合は、甲は乙に対し何ら通知催告を要せずして本契約を解除し、退室を求める事ができる。この場合は、本契約第5条の(2)(3)を適用する。

(2) 本契約に基づく債務の履行を怠ったとき。

- (1) 第9条について、解除事由によって催告、無催告を区別した条項がよいのかご検討いただけるとのこと、ありがとうございます。
- (2) 賃貸借契約については、判例によれば、無催告解除が認められるのは、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(背信行為)があった場合とされています(最判昭和27年4月25日)。無催告解除が認められるのは、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような背信行為があった場合に限定されるべきです。

よって、改定後の条項において、無催告解除を規定される場合には、判例に沿い、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような背信行為があった場合に限定して規定していただけますよう、お願い致します。

します。また、その他の事項につきましては、催告の上、信頼関係の破壊があった場合に限定して規定していただけますよう、お願い致します。

学生寮としての性質上、契約が突然解約されれば生活の本拠を失い、大学等に通うことも困難となりかねないため、かかる点に十分にご配慮をお願い致します。

(3) なお、貴社は、合理的解釈が可能であると主張されています。

しかし、消費者契約法第3条1項においては、消費者契約の条項を定めるに当たっては、消費者の権利義務その他の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ることとされています。特に、賃借人である学生からすれば、契約条項は字句どおりに受け止めるものであり、合理的な解釈を読み込むことは困難です。学生との間の賃貸借契約である以上、学生でも理解できるような、平易かつ明確な条項にするべきです。

(4) 以上につきご配慮の上、条項を作成いただけますよう、お願い致します。条項を作成されましたら、お知らせいただけますよう、お願い致します。

3 契約内容の一方的改定（第14条）について

第14条

館費、管理費等の会館費用は毎年4月により甲により改定されるものとし、乙は新たに定められた金額を支払う。

(1) 申入れの趣旨

再度、本件契約書第14条を削除することを求めます。

(2) 申入れの理由

ア 貴社は、第14条の規定を受けるのは複数年契約において年度をまたぐ入館者に該当するものであるところ、運用として、9月末頃までに入館者に改定の理由や改定額を伝え、これに異議のある入館者に対して、説明等をして理解を求めており、納得してもらえない場合には解約されることもやむを得ないが、経験則上、解約となる例はほとんどないと主張されています。

しかし、解約となる例がほとんどないのは、学生が真に合意したからとは限りません。学生寮は、学生にとって生活の本拠となる住居であるとともに、大学等に通うために必要な住居でもあります。そのため、仮に学生が館費等の増額に異議があったとしても、容易に解約することができないものです。

イ また、貴社は、費用の内訳は性質上年間で一括して決める以外になく、共有部分の経費、共通経費がほとんどであり、裁量によって決められる費用がほとんどないと主張されています。

しかし、一般管理費、保全管理費、衛生費、設備維持費、清掃費といったものは、貴社にとっての経費に当たるものであり、かかる経費を総合的に考慮して、館費や管理費等を設定しているものと考えられます。かかる経費は、頭割りで入館者が負担するというものではありません。

よって、かかる経費に多少の増減があったからといって、それらをすべて入館者に転嫁し、館費や管理費を直ちに増減することになるものではありません。ましてや、既に入館契約によって合意した館費、管理費等の金額を、貴社が一方的に変更してよいことにはなりません。

ウ 貴社は、最高裁昭和45年12月24日判決を根拠として主張されています。

しかし、同判決は、保険の定型約款についての判決です。

定型約款とは、特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部又は一部が画一的であることがその双方にとって合理的なものを言います(民法548条の2)。本件入館契約は、特定の学生寮について、特定の学生と、特定の不動産を対象として行われるものであるため、定型約款ではありません。

エ よって、令和3年10月27日付申入書で述べたとおり、本件入館契約は、一般的な原則どおり、当事者の合意によって成り立つものであり、契約内容を改定・変更する場合にも原則として両当事者の合意が必要です。

したがって、既に合意した館費や管理費について、貴社が一方的に改定するという条項は、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、消費者の義務を加重する条項です。

(3) また、入館契約については、学生に対して住居を貸す契約であり、建物の賃貸借契約としての性質を有しています。そして、建物賃貸借については、借地借家法第32条により、建物の借賃が租税その他の負担の増減や土地・建物の価格の上昇等の経済事情の変動等により不相当となったときは、当事者は将来に向かって建物の借賃の額の増額を請求することができ、当事者に協議が調わないときは、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りるとされています。すなわち、賃貸人が、一方的に賃料を改定することはできません。

本件学生寮について、貴社は借地借家法の適用があることを認めているところ、賃貸人が一方的に賃料を改定できる旨の条項は、借地借家法第32条にも反するものです。

(4) よって、本件契約書第14条は、消費者が予期しない不利益変更による不測の損害を被る可能性があり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものです。

(5) なお、貴社は、「本件費用の変更に関する規定につき、強行法規や公序良俗に違反し或いは特に不合理とまでは考えておりません」と主張されています。

しかし、そもそも強行法規や公序良俗に違反するのであれば、消費者契約法の適用を待つまでもなく、無効です。消費者契約法第10条は、「公の秩序に関しない規定の適用による場合」、すなわち任意規定の適用に比して消費者の権利を制限し義務を加重する条項について、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものを無効とするものです。

そして、第14条が、かかる要件を充たすと考えられることは、既に述べてきたとおりです。

(6) よって、本件契約書第14条は、消費者契約法第10条により無効となりえますので、再度、削除を求めます。

以上