

十 + =配達証明=

〒790-0951
愛媛県松山市天山三丁目13番12号

株式会社アメニティーハウス
代表取締役 大 谷 敦 史 殿

〒790-0952
愛媛県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



消費者契約法第41条1項に基づく事前請求書

令和元年6月10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 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（適格消費者団体）
理事長 野垣 康之
TEL：089-987-3101
FAX：089-987-3130
ウェブサイト：<https://ehime-syoushisha-net.org/index.html>

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。（当団体の概要については、当団体ウェブサイトをご参照ください。）

さて、平成29年12月18日付「申入書」、平成30年2月28日付「ご連絡」と題する文書、平成30年10月24日付「再申入書」（以下、併せて、「事前申入書」といいます。）でご指摘させていただいているとおり、貴社の使用する建物賃貸借契約書（以下「本件賃貸借契約書」といいます。）のうち、次の各条項（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。

1 第12条（契約の解除）

本条項は、「乙（賃借人）が(1)入居申込書に虚偽の記載をしたり、その他不正によって入居したとき、(2)本契約の各条項に違反したとき、(3)賃料等の支払いが1ヶ月以上滞ったり、度々滞納があるとき、(4)法で

禁じられている行為により刑事事件や民事事件の当事者となったとき、(5)その他甲（賃貸人）との信頼関係を破壊する行為があったときに、法定の手続きによらず、ただちに本契約を解除できる。」ことを定めています。

2 第13条第5項

本条項は、「乙（賃借人）は甲（賃貸人）に対し、移転料他名目の如何を問わず、金銭の請求はできない。」ことを定めています。

現時点では、誠に残念ながら、事前申入書に対して、貴社から何らの回答もいただいておりません。そのため、当団体としては、現時点でも、貴社が、本件賃貸借契約書を使用しているものと思われ、貴社に対して、裁判上の差止請求を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。なお、訴訟提起予定の裁判所は、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。貴社におかれましては、再考のうえご回答いただきますよう重ねてお願い申し上げます。

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、貴社が消費者と不動産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停止してください。
- 2 貴社は、賃借人を消費者とする不動産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停止してください。
- 3 貴社は、本件契約条項を含む不動産賃貸借契約書の用紙を廃棄してください。
- 4 貴社は、その従業員らに対し、貴社が消費者と不動産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不動産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不動産賃貸借契約書の用紙を廃棄することを指示してください。

第2 紛争の要点

1 第12条（契約の解除）について

賃貸借契約の解除に関しては、判例の解釈によれば、単なる債務不履行の存在では足りず、賃貸の当事者間の信頼関係を破壊する程度のものであることを要求しています。(1)～(4)に該当したとしても、直ち

に賃貸人、賃借人間の信頼関係が破壊され、賃貸借契約関係の維持を困難にするとは言えません。また、民法第541条は、相当期間を定めて履行を勧告した後でなければ契約解除できないとし、原則として本件賃貸借契約書が定めるような、法定の手続きによらない、直ちの解除を認めておりません。

よって、本条項は確立された判例法理及び民法の任意規定の適用の場合に比して、消費者の権利を制限するものです。また、この規定が適用された場合、消費者は生活の本拠を失うという極めて深刻な不利益を被る反面、この条項の適用がないとしても、貴社の受ける不利益は一定のものに留まり、本条項は信義則に反して消費者の権利を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条に反して無効であると考えます。

2 第13条第5項について

借地借家法においては、生活の本拠を確保することの重要性に鑑み、貸主の解約による建物賃貸借の終了については、貸主に正当の事由が必要とされ（同法第28条）、財産上の給付をする旨の申出（いわゆる、移転料、立退料等）は、貸主の正当の事由が不十分であるときにこれを補完するものとして考慮要素となります。このような法律の定めからすれば、賃貸人が契約の終了を申入れ、借主がこれを承諾する条件として移転料を請求することは、いわば当然の権利です。また、民法第608条1項は賃借人の必要経費、同条2項は賃借人の有益費用の償還請求権を認めていますが、本条項はこれらの賃借人の正当な権利を含めた一切の金銭請求を認めないものです。

よって、本条項は借地借家法、民法の任意規定の適用の場合に比べ、消費者の権利を制限するものであり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもので、消費者契約法第10条に反して無効であると考えます。

また、本条項は、消費者契約法第8条1項1号から4号に定められた消費者に対する事業者の損害賠償責任を免除する条項でもありますので、消費者契約法第8条1項1号から4号に反し無効であると考えます。

以上

証明文が印刷されます



かんたん差出し

文書ファイル指定

差出人登録

受取人登録

登録内容確認

池田 誠治 様

前回ログイン日時:2019年06月10日 11時31分08秒

[ログアウト](#)

文書確認

差出完了

差出完了

以下の文書を2019年06月10日 13時16分付で引き受けました。ご利用ありがとうございました。
「会員専用メニューに戻る」ボタンを押してください。

文書名	宛先			料金	配達証明	速達	親展	書留引受番号	文書確認
事前請求書(アメニティーハウス).docx	差出人宛 謄本	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		¥298				326-62-56829-3	済
		790-0952	愛媛県松山市朝生田町七丁目2番22号 大興ビル305号						
	受取人宛 正本	株式会社アメニティーハウス 代表取締役 大 谷 敦 史 殿		¥1,928	あり			124-73-05015-5	済
		790-0951	愛媛県松山市天山三丁目13番12号						

通数合計	2
料金合計	¥2,226