

平成23年(ワ)第13904号 差止請求事件
原告 特定非営利活動法人消費者支援機構関西
被告 株式会社明来

意見陳述書

2012年1月25日

大阪地方裁判所第4民事部合議B係 御中

上記原告代表者
理事長 榎



私たち特定非営利活動法人消費者支援機構関西(略称「KC's」)は、消費者が安心して生活できる社会を実現するため、2005(平成17)年に設立され、消費者被害の予防・拡大防止や救済に取り組んでいる適格消費者団体です。

KC'sでは、これまで、消費者契約法等に違反する契約条項や勧誘の改善を求めて事業者申し入れ活動に取り組み、使用や勧誘の差し止めを求める消費者団体訴訟も2件提訴しました。貸金業者・ニューファイナンスに対する訴えでは、最高裁判所第2小法廷は、2011(平成23)年11月30日付で、同社の上告受理申立を受理しない旨の決定をしました。これにより、同社の使用する早期完済違約金条項について、KC'sの差止請求を認容した京都地方裁判所の2009(平成21)年4月23日判決が最高裁で維持され確定しました。また、英会話教室を営むFORTRESS, JAPANに対しては不当な勧誘を行わない旨の和解を成立させました。

ところで、わが国では民間賃貸住宅が1250万戸あり、賃貸住宅をめぐるトラブルはもっとも一般的な消費者被害といえます。しかも、毎年のように、消費者相談の上位5つに必ず入るなど、いまなお被害は後を絶ちません。その中でも、近年、目立つのが、家賃債務保証業者、賃貸住宅管理業者、賃貸事業者などによる「追い出し」被害です。

リーマンショック以降、不安定雇用の労働者を中心に、解雇や賃金の切り下げのために、心ならずも家賃の支払いに困る層が拡大しています。いわゆる「追い出し屋」は、1回でも家賃を滞納すれば、賃借人に矢のような督促を行います。滞納分の分割の申し出を拒絶し、問答無用で、一括弁済、さもなければ即時退去をと迫ります。携帯電話に繰り返し発信したり、勤務先などにも執拗に連絡をとります。更には、鍵を交換して、賃借人が物件に立ち入れなくしたり、果ては、賃借人の私物を無断で搬出、処分などの実力行使に出る「追い出し屋」も少なくありません。

賃貸住宅契約においては、継続的な性格に鑑み、また、家を借りて住まなければ生活ができない賃借人を保護する観点から、家賃滞納があったとしても、それが当事者間の信頼関係を破壊しない限り、解除権は発生しないとする信頼関係破壊の法理が確立しています。数回の家賃滞納のみで、あたかも当然に契約が解除されたかのようにふるまい、退去を迫ることは、信頼関係破壊の法理による解除権の規制を無視するものといわなければなりません。また、無断での住居への立ち入り、鍵交換、私物の搬出・処分が、許されない自力救済であって不法行為を構成することは言うまでもありません。

しかるに、こうした違法な取立て、「追い出し」が横行している根底には、違法行為をあたかも事前に

容認したかのような契約条項が記載されているという問題があるのです。

賃貸事業者である被告明来は、賃貸借契約書において、①債務不履行とはいえない事由により契約の解除権の発生を認める条項、②明渡の不履行に対する損害金として賃料の倍額と定める条項、③家賃を滞納した賃借人に対する催告の手数料と称して1回当たり3150円の支払を定める条項、④家賃を滞納した場合における解除権を家賃債務保証業者や連帯保証人に付与する条項、⑤家賃債務保証業者に明渡や私物の処分の権限を付与したり、鍵交換等を許容する条項、⑥クリーンアップ代と称して自然損耗の補修費用を賃借人に負担させる条項など、様々な不当な契約条項があります。なかんずく、④や⑤の条項は、家賃債務保証業者に明渡や室内の私物の処分、鍵交換等の実力行使を容認するもので、自力救済の禁止という民法の根本的なルールを脱法する不当な契約条項であり、被告による追い出し行為の道具として用いられることが懸念されます。

家賃債務保証業者に登録を義務づけて規制し、不当な取立行為を刑罰をもって禁止した追い出し屋規制法案につきましては、残念ながら、昨年末の臨時国会の会期末に廃案となりました。しかしながら、このような不当な契約条項を悪用して賃借人の居住の安定を脅かす被害は後を絶ちません。不当な取立行為をなくすことによって、賃借人の居住の安定を図る必要性は、なお失われていません。

本訴において、被告の不当な契約条項の使用を差し止め、賃借人が安心して賃貸住宅に居住できることを保障する正当な判断がなされることを願ってやみません。