

令和3年3月10日

〒850-0037
長崎県長崎市金屋町1番17号 福德ビル
株式会社福德不動産 御中

〒850-0876
長崎市賑町5番24号 向ビル201
電話：095-895-8520 F A X：095-895-8521
【毎週火曜日（祝日を除く）10：30～13：30】
特定非営利活動法人消費者被害防止ネットながさき
理事長 福 崎 博 孝
(申入担当者 弁護士 加藤 貴大)
(電話 095-894-5270)



申 入 書

拝啓 時下、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

当法人は、消費者契約問題に関する調査、研究、消費者への情報提供等を通じ、消費者被害の未然防止を図ることを目的に、消費者団体、学識経験者、弁護士、司法書士、消費生活相談員などの消費者問題専門家により構成されている法人であり、将来的に適格消費者団体としての認定申請を予定しています。

さて、消費者からの情報提供に基づき、御社ご作成の2021年2月吉日付「管理会社からの重要なお知らせ」（以下「御社お知らせ書」といいます。）を当法人において調査したところ、その一部に消費者契約法に照らして不当と思われる点があると判断しました。

そこで、当法人は、御社に対し、後記のとおり申し入れます。

つきましては、本申入れに対する御社のお考え・ご対応等を、文書にて、令和3年4月末日までに、当法人にご回答ください。なお、ご不明な点がございましたら、申入れ担当者までお問い合わせください。

最後に、ご回答の有無及びご回答内容につきましては、消費者への情報提供のため、当法人のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表させていただくことがありますことをあらかじめ申し添えます。

敬具

第1 申入れの趣旨

- 1 貴社提供の「プラスライフ24」に関し、御社管理賃貸物件入居者は原則として必須加入であるかのような誤解を招く表現を用いて同サービス加入の勧誘をすることを直ちに中止するとともに、今後一切、そのような誤解を与える表現を用いて同サービス加入を勧誘しないことをお約束ください。
- 2 すでに「プラスライフ24」に加入済みの入居者については、同サービス加入は原則として必須ではないことを説明のうえ、改めて加入継続するかを個別に確認し、継続しないことを選択した入居者には支払済みの会費（同サービス利用料金）をご返金ください。
- 3 御社お知らせ書を送付済みの「プラスライフ24」未加入の入居者に対し、同サービス加入は「原則として必須加入」ではないことを説明してください。

第2 申入れの理由

1 はじめにー消費者契約法の適用について

事業者と消費者との間の消費者契約については、消費者契約法が適用されます。この点、事業者とは、「法人その他の団体」等を指すところ（消費者契約法2条2項¹）、御社は株式会社であって「事業者」に該当します。また、御社顧客には、営業とは無関係に個人として利用されている方が数多くいらっしゃるものと存じます。そのため、御社顧客の多数が「消費者」（同法2条1項²）に該当します。

よって、御社と顧客との間の「プラスライフ24」のようなサービス提供契約は、その多くが消費者契約法の適用される「消費者契約」（同法2条3項³）に該当します。そのため、御社は、消費者である顧客と契約を締結するに際し、消費者契約法を遵守していただく必要がございます。具体的には、契約内容を定めるに際し、また消費者契約の締結を勧誘するに際しては、消費者契約法を念頭においていただく必要があり、契約条項が消費者契約法に違反する場合には当該契約条項が無効となり、勧誘方法が消費者契約法に違反する場合には消費者契約全体が取消対象となります。

この点、御社お知らせ書は、消費者を多く含む入居者に対し、「プラスラ

¹この法律（第四十三条第二項第二号を除く。）において「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。

²この法律において「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう。

³この法律において「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいう。

ライフ24」の加入（サービス提供契約の締結）を勧誘するものです。そのため、御社お知らせ書を入居者に配布するに際しては、消費者契約法を遵守していただく必要があります、その勧誘方法が消費者契約法4条に違反する場合には、サービス加入（契約締結）は取消対象となります。

2 消費者契約法4条1項1号について

事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、重要事項について事実と異なることを告げた結果、当該内容が事実であると消費者が誤認してしまった場合、消費者は契約申し込みの意思表示を取り消すことができます（消費者契約法4条1項1号⁴）。

そして、重要事項とは、「物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容であって、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきもの」等を指します（同条5項1号等）。

3 御社お知らせ書についての検討

御社お知らせ書は、既存の入居者宛に配布されたものであると推察しますところ、同書には以下のとおり記載されています。

「本サービスへのご加入で、夜間の急な設備トラブル対応や、高額費用の負担の免除（全額又は一部）が可能となるため、原則として必須加入となります。」

まず、「プラスライフ24」の加入は、既存の入居者との関係では、新規契約の締結又は既存契約の変更であり、かつ会費月額990円が必要となるため入居者にとって一定の負担を伴うものです。そのため、「プラスライフ24」の加入については、法律上、入居者の同意を要するものであり、かつ同意するか否か（加入するか否か）は入居者の自由意思に委ねられるべきものです⁵。

よって、「プラスライフ24」については、法律上、その加入が法律上必須のものではありません。

ところが、御社お知らせ書には上記のとおり記載があるところ、かかる記

⁴ 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次の各号に掲げる行為をしたことにより当該各号に定める誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。
一 重要事項について事実と異なることを告げること。 当該告げられた内容が事実であるとの誤認

⁵ なお、「プラスライフ24」加入の有無とは無関係に、賃貸人は、原則として賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負っています（民法606条1項本文）

載は、本来は法律上必須ではないサービス加入があたかも必須であるかのような誤解を入居者に対し与えかねないものです。

なお、御社お知らせ書には、「原則として」との留保が付されていますが、①加入が必須ではない例外的場合について何ら記載がないこと、②お手続き期限として確定期限が設定されていることからすれば、かかる留保をもって上記誤認を排除できるものとは認められません。

加えて、サービス加入が必須であるか否かは、サービスの内容であるとともに、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきものと考えられます。

したがって、御社お知らせ文書は不実告知に該当し、その結果締結された「プラスライフ24」加入契約は、消費者契約法4条1項1号によって取り消しうるべきものです。

4 ご提案

以上のとおり、原則として加入必須であるものと称して「プラスライフ24」加入を勧誘することは不実告知に該当し、消費者契約法4条1項1号に違反します。よって、そのような勧誘は直ちに中止するとともに、今後はそのような消費者の誤解を招く表現を用いて勧誘することはしない旨をお約束ください。

また、すでにそのような誤解の下に「プラスライフ24」に加入した消費者が一定数存在する可能性を否定できません。よって、既加入者については、同サービス加入は原則として必須ではないことを説明のうえ、改めて加入継続するかを個別に確認し、継続しないことを選択した入居者には支払済みの会費（同サービス利用料金）をご返金ください。

さらに、御社お知らせ書を受領した「プラスライフ24」未加入の入居者についても、今後、同サービスが原則として必須加入であるとの誤解を抱いたまま契約を締結するおそれがあります。これを防止するため、同サービスが原則として必須加入でないことを、未加入の入居者にご説明ください。

第3 最後に

ご多忙のところ大変恐縮ではございますが、宜しくご対応くださいますようお願い申し上げますとともに、ご対応結果（ご対応いただけない場合にはその理由）を、令和3年4月末日までに、当法人（長崎市賑町5番24号向ビル201）へ文書にてご回答くださいますようお願い申し上げます。

なお、「プラスライフ24」会員規約についても、当法人において精査中で

す。同会員規約につき消費者契約法違反等の事実が認められました場合には、改めてその改善等を提案させていただくことがございます。予めご承知おきください。

以 上