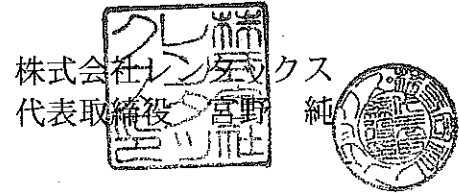


平成 20 年 9 月 13 日

社団法人全国消費生活相談員協会御中



回答書

先般、貴協会からの申入書を受け取り拝見しました。昨今の消費者及び事業者を取り巻く環境の変化を鑑み、ご指摘の有る契約書条文の内容につき、弁護士、所属協会他と協議し、別紙のように改めてまいります。当社として様々な環境の変化に対応するため、各種研修会等に参加し、今後とも努力を続けていく所存であります。

以上

第1 申し入れの要旨 使用停止を求める条項について

1.

第2条（契約期間）

頭書の契約期間満了の1ヶ月前までに甲、乙のいずれからも書面による異議申し出のない場合は、賃料、共益費等をのぞいて同一条件にて更新されるものとし、以後も同様とする。

を下記のようにします。

第2条（契約期間）

契約期間は、頭書の記載するとおりとする。甲からは6カ月前、乙からは頭書解約予告期間までにあらかじめ書面による更新拒絶の申し出がないときは、さらに本契約と同一期間、同一条件で契約が更新されるものとし、以後も同様とする。

2.

第3条（賃料、共益費、管理費、その他必要条件費）

②この契約が月の中で締結されたときは、締結月の賃料、共益費、管理費、その他必要費は日割計算とし、この契約が月の中で終了したときは日割計算をせず、終了月分全額を支払う。

を下記のようにします。

第3条（賃料、共益費、管理費、その他必要条件費）

②1カ月に満たない賃料、共益費、管理費、その他必要費は日割り計算とする。

3.

第4条②

保証金には利息を附さず、この契約が終了し、乙が目的物件の明渡し、その他この契約による乙の債務の履行を完了した後1ヶ月以内に頭書の退居時控除額を差し引いた残金を甲より乙に返還する。

（返還金振込のときの振込料は乙の負担とする。）

を下記のようにします。

第4条②

保証金には利息を附さず、この契約が終了し、乙が目的物件の明渡し、その他この契約による乙の債務の履行を完了した後1ヶ月以内に頭書の退居時控除額を差し引いた残金を甲より乙に返還する。

※（返還金・・・負担とする。）削除する。

4.

第15条（解除）

甲は乙が次の各項目の一に該当したときは、催告その他の法定の手続きによらず本契約を解除することができる。また、このことにより乙が損害を被ることがあっても、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

- ① 賃料、共益費、管理費、その他必要費または電気、ガス、水道等の諸料金を2ヶ月以上遅滞したとき。
- ② 目的物件の全部または一部を転貸し、またはその賃借権を譲渡したとき。
- ③ 目的物件を頭書の目的以外の使用目的に供したとき。
- ④ 目的物件に頭書の入居者以外の者を入居させたとき。
- ⑤ 甲の事前の書面による承諾を受けないで目的物件の原状を変更したとき。
- ⑥ 善良な管理者の注意義務に違反して目的物件、或いは共用部分を滅失、または破損したとき。
- ⑦ 第19条、第22条、特約条項の一に違反したとき。
- ⑧ 甲に対し、保証金または敷金を賃料その他の乙の債務に充当することを主張したとき。
- ⑨ 乙が解約通知書を甲に提出しないで本物件を退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から乙がその賃借権を放棄したものとみなし、本契約は自動的に消滅したものとする。
- ⑩ 解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押え、仮処分、強制執行、成年被後見人、被保佐人の宣告や申し立てを受けたりしたとき。
- ⑪ 本契約の申込みまたは諸通知に虚偽の事実があったとき。
- ⑫ 長期不在により、賃借権の行使を継続する意思がないと甲が認めたとき
- ⑬ その他賃貸借の信頼関係を破綻させる行為をしたとき。

を下記のようにします。

第15条（解除）

甲は、乙が次の各項の一に該当し、これにより契約継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。このことにより乙が損害を被ることがあっても、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

- ⑩ 解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押え、仮処分、強制執行を受けたりしたとき（法人契約に限る）。

5.

第19条① 乙は、目的物件で次の行為をしてはならない。

(7) 乙は甲が別に定めた遵守事項に反すること。

を下記のようにします。

第19条① 乙は、目的物件で次の行為をしてはならない。

(7) 乙は甲との間で、契約時に定めた遵守事項に反すること。

6.

第20条

① 目的物件が乙の責任に帰さない損耗によりその使用に支障を生じた場合は、甲がその修理の義務を負う。

② 乙（その家族、訪問者、友人等関係者、頭書同居人を含む）の責任に基づく事由により目的物件が損傷、毀損したときは、乙がその修理の義務を負う。この場合乙は甲の指定業者で甲の指示によりこれを修理するか、或いは、これによって生じた損害を甲に賠償する。

③ 明渡し時に発見した損傷および契約違反等による損害についても、乙は甲にその損害を賠償するものとする。

④ 乙の故意、過失、怠慢により発生した階下、隣室等への水漏れ等による損害の賠償については、当事者間において話し合い、善処するものとする。また、これにより甲に与えた損害も賠償しなければならない。

⑤ 乙の入居中における目的物件の下記の修理、補修、取替、調整、張替、紛失等に要する費用は乙の負担とする。

壁・天井・床・畳・間仕切り・外回り建具・洗面所廻り・便所廻り・風呂廻り・玄関廻り・台所廻り・電気設備・給湯器・給排水・ガス設備・冷暖房機・鍵・カード類・ポスト類・備品・その他の附属設備。

⑥ 第18条賃借人の管理義務を怠り、自然界の外気温度の変化等による目的物件内の水道管や給排水管の凍結・破裂または結露による損傷、汚染の修理は乙の負担とする。

を下記のようにします。

第20条

① 目的物件が乙の通常の使用により生ずる損耗によって、その使用に支障を生じた場合は、甲がその修理の義務を負う。但し、障子紙の張替え・襖の張替え・電球、蛍光灯の取替え・ヒューズの取替え・給水栓の取替え・排水栓の取替え・その他費用が軽微な修繕については、乙の負担とする。乙の故意、過失、第18条の賃借人の管理義務、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損した場合は、乙がその修理の義務を負う。

② 乙は、目的物件につき修繕が必要な箇所を発見したときは、速やかに甲へ通知しなければならない。

③ 乙（その家族、訪問者、友人等関係者、頭書同居人を含む）の責任に基づ

く事由により目的物件が損傷、毀損したときは、乙がその修理の義務を負う。甲へ通知し、甲の指示で修理するか、或いは、これによって生じた損害を甲に賠償する。

- ④ 明渡し時に発見した損傷および契約違反等による損害についても、乙は甲にその損害を賠償するものとする。
- ⑤ 乙の故意、過失、怠慢により発生した階下、隣室への水漏れ等による損害の賠償については、当事者間において話し合い、善処するものとする。また、これにより甲に与えた損害も賠償しなければならない。
- ⑥ 第18条賃借人の管理義務を怠り、自然界の外気温度の変化等による目的物件内の水道管や給排水管の凍結・破裂または結露による損傷、汚染の修理は乙の負担とする。

第2 申し入れの要旨 改善・是正を求める条項について

1.

第3条（賃料、共益費、管理費、その他必要条件費）

③将来公租公課の増額、物価、目的物件またはその敷地の価格の高騰、近隣の賃料の上昇等により、賃料または共益費、管理費、その他必要費が不相当に低廉となったときは、甲はこれらを増額することができる。

を下記のようにします。

第3条（賃料、共益費、管理費、その他必要条件費）

③将来公租公課の増減、物価、目的物件またはその敷地の価格の上昇もしくは低下その他の経済変動により、近隣の賃料等に比較して賃料が不相当となったとき、あるいは維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、甲および乙は協議の上、賃料等を改定することができる。

2.

第8条（転貸、権利譲渡の禁止）

③乙が本契約以外の同居人を置く場合は、甲の事前承諾を得なければならない。これに伴う賃料、共益費、管理費、その他必要費、水道代等の増額は甲乙の合議により適正に変更できるものとする。

を下記のようにします。

第8条（転貸、権利譲渡の禁止）

③乙が本契約以外の同居人を置く場合は、事前に甲の承諾を得なければならない。

「これに伴う・・・変更できるものとする。」削除した。

3.

第21条（補修費用、指定工事業者）

第20条の修理義務および第4条、第5条、第6条の原状復帰義務が乙に存する場合は、甲の指定する工事業者の見積額の範囲内において、乙がその補修費用を負担するものとする。

を下記のようにします。

第21条（補修費用）

第20条の修理義務および第4条、第5条、第6条の原状復帰義務が乙に存する場合は、乙がその補修費用を負担するものとする。

※「甲の指定・・・において」 削除した