

2012年8月23日

特定非営利活動法人  
あいち消費者被害防止ネットワーク 御中

大東建物管理株式会社  
代表取締役 門内 仁志



【連絡先】

〒108-0075 東京都港区港...  
Tel(03)5782-8751 Fax(03)6718-9103

## 御回答

前略

貴団体より2012年7月25日付の「申入書」について下記の通り、回答いたします。

但し、貴団体の申入は、当社が過去において使用されていた建物賃貸借契約書に基づいており、現在使用されているものとは条文の位置や表現が異なる部分もありますことにご留意願いたします。

なお、回答にあたりまして、先日の「申入書」も含めて、貴団体と当社との質問、申入れ、回答等の内容、経過につきまして、当社のホームページ等で公表することがありますので、あしからず、ご了承ください。

草々

記

申入事項 第1 契約期間（契約証書本文（3））及び更新拒絶・解約申入れ（第12条）について

申し入れに応じることは困難です。

申し入れの趣旨は、賃貸人からの解約申し入れには正当事由が必要であることが明確になるように記載を変更すべきとのことです。

しかし、そもそも正当事由が必要であることは法律上も明記されていることであり、記載しなければ正当事由が不要になるといった形で借借人に不利になるわけではありません。

また、正当事由という言葉自体、一般の方には馴染みのない言葉であり、正当事由という言葉に記載するだけで、その意味を理解できる方については、法律を熟知していることが明らかであるため、わざわざ記載する必要がありません。他方、正当事由という言葉を見ただけでは意味の分からない一般の方に対しては、借地借家法28条の長文にわたる条文すべてを記載したところで、判例上、どのような場合に正当事由が認められるのかを理解することは極めて困難と思われます。

そして、契約書12条に基づいて賃貸人から解約の申し入れがなされるケースというのは極めて希有であり、極めて希有なケースのために契約書の条文を極めて詳細にするというのは、現実的には妥当でないと考えます。

#### 申入事項 第2 第9条【修繕義務及びその費用負担】について

申し入れの趣旨は、賃貸人には借借人に対して、目的物を使用収益させる義務があり、目的物に修繕が必要であれば賃貸人に修繕義務があるところ、「小修繕」や「費用が軽微な修繕」等は範囲が不明確であり、借借人に不利益を及ぼす恐れがあるので削除すべきというものです。

この第9条の趣旨としては、借借人に修繕する義務があることを定めたものではなく、賃貸人に費用償還請求をしないことを前提として、賃貸人に連絡することなく、任意に修繕できることを定めたものです。

また、目的物の使用収益に支障が生じるレベルであれば、「小修繕」や「費用が軽微な修繕」を超えるものと思われ、借借人から連絡があれば、賃貸人において修繕を実施することを当然の前提としています。

従って、当社としては、第9条の規定は借借人に不利益な規定とは考えておりません。

但し、一部の表現に不明確な点があるとの指摘ですので、次回の賃貸借契約書の改定に合わせて見直しを行います。

### 申入事項 第3 第11条【契約の解除・消滅】について

申し入れに応じることは困難です。

ご指摘の通り、賃貸借契約の解除にあたっては、信頼関係の破壊が必要とされております。

もともと、「信頼関係の破壊」という要件は、判例上、当然に必要とされる要件であり、第11条1項の要件に該当したところで、「信頼関係の破壊」が認められない場合には解除は認められないことは当然であって、記載しないからといって、これが不要になるという形で借借人に不利益を与えるものではありません。

また、「信頼関係の破壊」の有無は最終的には裁判所において判断されるものですが、「正当事由」同様、「信頼関係の破壊」という文言を記載したところで、一般の方には理解することが困難であり、第11条第1項のように具体例を記載することは有益であると考えております。

なお、貴団体からの申入書においては、「例えば、1号については、自治会費を2か月分滞納したからといって、それだけで解除が認められるのは不合理」との記載がありますが、1号の趣旨は、滞納額が「家賃・駐車場使用料・共益費・自治会費等・その他費用の合計額の2か月分」という趣旨であり、自治会費のみを2か月分滞納するのみでは、同号には該当いたしません。

### 申入事項 第4 本文(6) 退去の手続き、第13条【明け渡し】について

第13条の2項および3項については、最高裁平成17年12月16日判決の他、最高裁平成23年3月24日および最高裁平成23年7月12日の判決も受けて、大幅な改定を検討中ですので、コメントは差し控えさせていただきます。

第13条4項については、申し入れに応じることは困難です。

まず、借借人は、借借している部屋を現状有姿のまま使用することが原則であり、貸貸人に無断で改装等を行うことは禁止されております。従って、何らかの理由により、借貸している部屋に必要な費や有益費等を支出すべき事由が生じ

た場合には、ご連絡いただいた上で、賃貸人である当社の判断に従い、当社の費用で対応させていただきます。

これに対し、賃貸人である当社に連絡もないまま、例えば、壁紙を張り替えた場合などには、法律的には必要費や有益費に該当する可能性があるわけですが、当社にとっては必ずしも有益ではなく、場合によっては有害なものにもなりうることから、必要費償還請求権や有益費償還請求権を排除しているものであり、必ずしも不合理であるとか不公平であるとの批判はあたらず、消費者契約法に違反するものでもないと考えております。

なお、真に止むを得ない事由により、必要費または有益費を支出されたとの申し出が事後になされた場合には、個別に検討させていただきます。

以上