

平成25年8月26日

〒108-0075 東京都港区港南二丁目16番1号  
大東建物管理株式会社 御中

特定非営利活動法人消費者被害防止ネットワーク東海  
(旧名称: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)

理事長 杉浦 市郎

(連絡先) 〒460-0002 名古屋市中区丸の内2-18-22

三博ビル8階

事務局長 外山 孝司

(TEL:052-265-9258、FAX:052-265-9259)

## 再 申 入 書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

はじめに、この度、当法人は、「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」から「特定非営利活動法人消費者被害防止ネットワーク東海」に名称変更致しましたので、その旨お伝え致します。

当団体からの再申入れ(2013年2月15日付)に対し、ご回答をいただきありがとうございました。

貴社からのご回答(2013年3月21日付)を踏まえ、改めて別紙のとおり是正の申入れをさせていただきます。

つきましては、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、平成25年9月末日までに上記連絡先宛書面にてご回答くださいますようお願い申し上げます。

なお、本申入れの内容、貴社からの回答の有無および回答内容は適宜の方法により公表させていただきますことを申し添えます。

敬具

## 再申入れ事項

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（平成24年7月25日付申入事項第1、平成25年2月15日付再申入書第2）

### 契約証書本文（3）契約期間

契約満了の2か月前までに甲（賃貸人）より契約更新のご案内をご送付いたします。更新される場合は同封された同意書を返送していただくことで契約更新ができます。更新後の契約期間は2年間とします。

### 第12条1項（解約の申入れ）

甲（賃貸人）または乙（借借人）の都合により本契約を解約する場合、あるいは契約期間満了により本契約を終了させる場合は、解約日または終了日の、甲は6か月前まで、乙は1か月前までに相手方に対し、書面により通知しなければなりません。

### 【再申入れの趣旨】

本条を速やかに改訂の上、改訂後の契約書を開示してください。

### 【再申入れの理由】

賃貸人からの解約につき正当事由が必要であることを明記する予定とのお回答をいただき、ありがとうございました。

つきましては、改訂後の契約書を開示していただきますよう申入れます。

第2 第9条【修繕義務およびその費用負担】について（平成24年7月25日付申入事項第2、平成25年2月15日付再申入書第3）

次の各号に掲げる修理等（天災を原因とするものを除く。）については、甲はその修繕等の義務を負いません。また、乙は、次の各号に掲げる修繕等について、甲の承諾を得ることなく、自らの費用負担において実施することができます。

- 1) 畳表の取替え
- 2) 電球、蛍光灯の取替え
- 3) 水栓その他物件内部の付属器具類の小修理
- 4) 電気設備の小修理・清掃
- 5) ふすま紙の張替え
- 6) 水栓蛇口の止水コマ、パッキンの交換
- 7) 鍵の紛失による取り替え、修理
- 8) エアコンフィルター等の交換
- 9) ガラスのはめ替え
- 10) その他費用が軽微な修繕

#### 【再申入れの趣旨】

本条項各号（特に第3号，4号，7号，8号及び10号）につき、速やかに削除ないし表現の見直しを実施の上、改訂後の契約書を開示してください。

#### 【再申入れの理由】

本条各号の範囲が不明確な表現につき、2013年3月21日付回答書において見直しを検討中で改訂予定とのご回答をいただいております。

つきましては、改訂後の契約書を開示していただきますよう申入れます。

なお、本条項が借借人に修繕義務を負わせるものではないとのご回答については、やはり一般の消費者から見ると必ずしも明確ではないと思料しますので、今後の改訂の際に併せて見直しをご検討くださいますようお願いいたします。

### 第3 本文（6）退去の手續、第13条【明け渡し】について（平成24年7月25日付申入事項第4、平成25年2月15日付再申入書第5）

#### 本文（6）退去の手續 ②

畳の表替・襖の張替・ルームクリーニング・鍵の交換は乙の故意過失による損傷だけでなく経年劣化による損耗も含めて乙の費用負担とさせていただきます。

#### 13条

1. (略)

2. 事由の如何を問わず本契約が終了したときは、乙は、本物件を原状回復して

(畳の表替え、襖の張り替え、ルームクリーニング、鍵の交換、その他損傷箇所の復旧を含む。)、甲に明け渡さなければなりません。

3. 前項の原状回復工事は甲が行い、その費用は乙の負担とします。

4. 乙は甲に対し、明け渡しにあたり、造作の買取請求、必要費・有益費の償還請求、移転料、立退料、その他名目の如何を問わず、一切の請求をできません。

#### 【再申入れの趣旨】

1 本文（6）、第13条第2項及び第3項について

速やかに改訂を実施の上、改訂後の賃貸借契約書を開示してください。

2 第13条第4項について

必要費や有益費の償還請求ができないとする部分を削除して下さい。

#### 【再申入れの理由】

1 本文（6）、第13条第2項及び第3項について

2013年3月21日付回答書において見直しを検討中で改訂予定とのご回答をいただいております。

つきましては、改訂後の契約書を開示していただきますよう申入れます。

2 第13条第4項について

貴社は①特約で排除することが一般的に有効と認められている、②運用面などの配慮も検討していることなどから消費者契約法10条に違反せず本条の削除には応じられないとしています。

しかしながら、消費者と事業者との間の特約についてその有効性を規定するのが消費者契約法ですし、個別の事案に応じて運用面で配慮さえすれば消費者契約法10条違反を免れるというものでもありませんので、①②はいずれも理由がないといわざるをえません。

繰り返しになりますが、本来賃借人に認められている権利である必要費償還請求権及び有益費償還請求権につき、事情や金額にかかわらず一律に償還できないとするのは、民法上の賃借人の権利を著しく制限するものとして消費者契約法10条により無効となることは明らかですので、改めて本条の削除を申入れる次第です。

なお、同じく適格消費者団体である埼玉消費者被害をなくす会が、本条と同旨の条項につき消費者契約法10条により無効であるとして、不動産賃貸業者

である株式会社渡辺住研を被告として提起した差止請求訴訟においては、被告が同旨の条項を改訂する旨の和解により終了しております。

当団体としても、本再中入れによっても貴社から削除ないし改訂する旨のご回答を得られない場合には、差止請求訴訟の提起を検討せざるをえないものと考えておりますので、予め申し添えます。

以上