

平成25年12月17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  
理事長 杉浦 市  
(連絡先) 〒460-0002 名古屋市中区丸の内2-18-22 三博ビル8  
事務局長 外山 孝  
(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。

当団体からの申入れ(2013年8月26日付)に対し、ご回答(2013年9月27日付)をいただきありがとうございました。当団体からの申入事項につき相当程度是正されたものと思料しております。

しかしながら、回答内容に不明な点及び当団体として確認が必要な事項や改訂後の条項についても更に是正が必要と考えられる点がありますので、改めて別紙のとおり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26年1月25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、平成25年8月26日付申入事項第1）

### （改訂前の条項）

#### 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。

### （開示を受けた改訂後の条項）

#### 第12条

2. 甲の都合により、甲が乙に対して、本契約の解約申し入れをする場合は、甲が終了6ヶ月前に乙に対し、通知をし、なおかつ、解約についての正当事由が存在しなければなりません。

### 【申入れの趣旨】

- 1 改訂後の第12条1項は、どのような条項になっていますか。
- 2 改訂後の第12条2項でいう「本契約の解約申し入れ」には契約の更新を拒絶する場合も含む趣旨でしょうか。仮に更新拒絶も含むのであれば、そのことを明示してください。更新拒絶を含まないのであれば、賃貸人が更新拒絶することができる場合を定めた規定を開示してください。

### 【申入れの理由】

賃貸人からの解約について正当事由が必要であることを条項に明記していただき、ありがとうございました。

ただ、改訂前第12条「1項」についての申入れに対し、今般改訂後の条項として開示いただいた条項は、第12条「2項」となっています。改訂後の同条1項がどのような内容なのかが明らかではないと、改訂後の条項の妥当性を判断することができませんので、改訂後の第12条「1項」がどのような内容になっているのか明らかにしてください。

また、改訂前第12条1項は、賃貸人が期間内の解約申入れ及び更新拒絶の場合の要件を定めた規定でしたが、今般、開示していただいた改訂後の第12条2項は、文言上、「解約申入れ」としか記載がありませんので、賃貸人が契約更新を拒絶する場合についても含む趣旨なのか判然としません。

契約更新の拒絶の場合にも正当事由が必要となりますので、改訂後第12条2項が更新拒絶の場合も含む趣旨であれば、そのことを明記していただく必要がありますし、含まないのであれば、賃貸人が契約更新を拒絶する場合についての改訂後の条項について明らかにしてくださいよう申入れます。

**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、平成25年8月26日付申入事項第2）**

**（旧契約書第9条）**

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】**

改訂後の当該条項を開示してください。

【再申入れの理由】

本条項第3号、4号、8号及び10号につき、削除に応じていただきありがとうございました。

ただ、条項の趣旨や効果については、条項そのものを確認しないと妥当性の確認ができませんので、併せて、改訂後の当該条項を開示していただきますようお願いいたします。

第3 本文(6) 退去の手続、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、平成25年8月26日付申入事項第3項)

(改訂前の条項)

本文(6) 退去の手続 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。

(開示を受けた改訂後の条項ないし改訂予定条項案)

本文(6) ※改訂後の条項

乙は経年劣化、通常使用に伴う損傷を除き、乙の故意・明らかな過失によって生じた損傷については本物件を原状回復して甲に明け渡します。

13条(明け渡し)

1. (略)

2. 事由の如何を問わず本契約が終了したときは、乙は経年劣化、通常使用に伴う損傷を除き、本契約で禁止される使用方法、通常使用に反する使用方法又は、

乙の故意・明らかな過失によって生じた損傷については原状回復して甲に明け渡さなければなりません。 ※改訂後の条項

3. 乙は甲に対し、明け渡しにあたり、造作の買取請求、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。

※改訂予定の条項案

**【再申入れの趣旨】**

旧契約書第13条第4項（改訂予定の第13条第3項）について

必要費については償還請求できることを明示してください。

**【再申入れの理由】**

本文（6）、旧契約書（改訂前）第13条第2項及び第3項についての改訂後の条項の開示と旧契約書第13条第4項（改訂予定の第13条3項）につき必要費償還請求権をは認める方向で検討する旨のご回答をいただき、ありがとうございます。

必要費償還請求権に関する改訂予定の条項案（第13条3項）につき、検討させていただきましたが、請求できない項目の例示から必要費の文言が削除されているものの、文末に「その他事由名目の如何を問わず、一切の請求をできません。」とされていますので、必要費の扱いについて条項の文言からは必ずしも明らかではありません。

つきましては、例えば、「一切の請求をできません（必要費を除く）」等とすることにより、必要費については償還請求することができることを明示するようにしてください。

以上