

令和元年8月21日

〒108-0075 東京都港区港南二丁目16番1号  
大東建託パートナーズ株式会社 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  
理事長 杉浦 市郎  
(連絡先) 〒464-0075 名古屋市千種区内山3丁目28番2号  
KS千種ビル6階F  
事務局長 野澤 厚美  
(TEL : 052-734-8107、FAX : 052-734-8108)

## ご 連 絡

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

先般は面談協議のためご来訪いただき誠にありがとうございました。

貴社令和元年5月30日付回答書の内容につき検討した結果を別紙のとおりご連絡いたします。

貴社におかれましては、すでに5月30日付回答書に基づく対応を開始され、定期報告もいただいているところ、当法人の検討とご連絡が遅くなり恐縮ではございますが、改めてご検討の上、対応につきご回答くださいますようお願い申し上げます。

敬具

## 貴社令和元年5月30日付回答書について

### 1 対応方法について（貴社回答書第2項）

(1) 当法人の一連の申入れにつき、貴社は次のとおり対応すると回答されています。

#### ① 更新時

以下の特約を付記する。

「本契約終了に際し、乙は、経年劣化、通常損耗を除き、乙の故意・明らかな過失による損傷につき原状回復して明け渡すものとします。」

#### ② 更新に至る前に明渡しのお知らせがあった場合

①の特約と同様の文言を通知し、国土交通省の原状回復ガイドラインに基づいた対応をする。

(2) しかしながら、当法人の一連の申入れにおいて問題となり、かつ、貴社が改訂すると回答された条項は、次のとおりであり、明渡し時の原状回復にかかる条項だけではありません。

#### ① 賃貸人による解約申入れに関する条項

##### ○申入れ対象となった条項

甲（注：賃貸人）または乙（注：賃借人）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。

##### ○貴社の回答（H25.9.27付回答、H26.1.20付回答）

次のとおり条文を変更した。

1. 乙（注：賃借人）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1ヶ月前までに甲に対し、書面により通知しなければなりません。
2. 甲（注：賃貸人）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。

## ② 修繕義務及びその費用負担に関する条項

### ○申入れ対象となった条項

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

### ○貴社の回答（H25.9.27 付回答、H26.1.20 付回答）

次のとおり、従前の第3号、4号、8号及び10号を削除した。

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) ふすま紙の張替え
- 4) 水栓蛇口の止水コマ、パッキンの交換
- 5) 鍵の紛失による取替、修理
- 6) ガラスのはめ替え

## ③ 原状回復に関する条項

### ○申入れ対象となった条項

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

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。

○貴社の回答 (H25. 3. 21 付回答、H25. 9. 27 付回答、H26. 1. 20 付回答)

本文 (6)、13条2項及び3項は次のとおり改訂した (※13条2項及び3項は、2項に統合)。

13条4項は次のとおり改訂することを検討する (※4項から3項に変更)。

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

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。
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、その他事由名目の如何を問わず、一切の請求をできません。(必要費を除く)

(3) したがって、貴社の対応方法は、従前の経過に照らして十分ではないといわざるをえません。

(4) つきましては、原状回復にかかる条項 (上記③) のみならず、貴社が改訂すると回答された条項 (上記①賃貸人による解約申入れに関する条項、上記②修繕義務及びその費用負担に関する条項) についても、更新時に特約を付する、各営業所に対して運用面での周知を徹底する、などの対応を改めてご検討の上、その結果をお知らせくださいますようお願い申し上げます。

## 2 対応完了までの定期報告 (貴社回答書第3項) について

是正完了までの対応状況について毎月末にご報告いただくのご提案につきま

しては異論ありません。

もっとも具体的な報告内容と方法については、前記1（対応方法）について協議が整わないと確定することは困難と考えます。

つきましては、前記1の協議が整った段階で、その内容を踏まえて、改めて協議させていただきますようお願いいたします。

### **3 合意書の締結（貴社回答書第4項）について**

合意書の締結につき前向きなご回答をいただきありがとうございます。

前記1（対応方法）と前記2（定期報告の内容と方法）についての協議が整いましたら、具体的な合意書の文案を提示するようにいたします。

以上