

## 改善事例 建物賃貸借契約条項についての再申入れ

事業者名：大東建託パートナーズ株式会社（旧大東建物管理株式会社）

事業内容：不動産賃貸業

申入対象：建物賃貸借契約証書

申入開始日：2017（平成 29）年 6 月 20 日

申入終了日：2021（令和 3）年 12 月 21 日（合意書締結により終了）

対象条項と申入れ根拠条文（消費者契約法につき「法」という。）：

- 1 貸貸人による無理由解約条項 ←借地借家法 28 条、法 3 条
- 2 貸貸人の修繕義務一部免除条項 ←法 10 条
- 3 原状回復義務条項（畳・襖の張替、ルームクリーニング、鍵交換につき賃借人負担）←法 10 条
- 4 必要費・有益費償還請求権排除条項 ←法 10 条

備考：2012（平成 24）年に同条項について是正申入れを行ったところ、是正する（もしくは是正した）との回答があったため申入れを終了（2014（平成 26）年 4 月 7 日）したにもかかわらず、従前の条項を含む契約書を使用していた事実が判明したため、再度申入れを行ったもの。

協議の結果、申入れ対象条項について今後は使用しないこと及び対象条項を使用した契約書により締結された契約について令和 4 年 3 月 31 日までに契約条項を変更する旨の通知を消費者に送付すること及び対象条項に基づく行為を行わないことを約する旨の合意を取り交わして終了となった。

	C ネット東海の主な申入れ内容	大東建託パートナーズの回答（結果）
1	<p>甲（注：貸貸人）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。</p> <p>◆申入れ内容</p> <p>貸貸人の都合による更新拒絶や解約申入れには、借地借家法 28 条の定める正当事由が必要であることが明確になるよう改善して下さい。</p> <p>◆申入れ理由</p> <p>仮に正当事由がなくても貸貸人が解約できるとする趣旨であれば、強行法規である借地借家法 28 条（貸貸人からの更新拒絶及び解約申入れにつき正当事由が必要）により無効。仮にそのような趣旨ではない場合は、法 3 条の趣旨に照らして正当事由が必要であることを明確にする必要がある。</p>	<p>次のとおり変更する。</p> <p>甲（貸貸人）の都合により、甲が乙（賃借人）に対して本契約の解約申し入れをする場合は、甲は、終了 6 ヶ月前に乙に対し通知をし、かつ<u>解約についての正当事由が存在しなければなりません。</u></p>

<p>2</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>◆申入れ内容 本条第3号、4号、7号、8号及び10号を削除してください。</p> <p>◆申入れ理由 民法では賃貸借の目的物の修繕義務は賃貸人が負うところ、天災を原因とするものを除き、賃借人の故意・過失による損耗・毀損なのか否かを問わず、修繕義務を賃借人に課し、かつ、その費用の償還請求を妨げるおそれのある内容となっており、その範囲も不明確であるため、法10条により無効となるおそれがある。</p>	<p>次のとおり変更する。</p> <p>次の各号に掲げる事項については、甲（賃貸人）はその修繕等の実施もしくは費用負担の義務を負いません。また、乙（賃借人）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。</p> <p>1) 畳表の取替え 2) ふすま紙の張替え 3) 鍵の紛失による取替、修理 4) 電球、蛍光灯の取替え 5) 水道蛇口の止水コマ、パッキンの交換 6) ヒューズの取替え 7) 風呂場のゴム栓、鎖の取替え 8) その他消耗品の修繕、交換等</p>
<p>3</p>	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>◆申入れの内容 賃借人が原状回復義務を負う場合は賃借人の故意過失に基づく破損・汚損等に限られる旨を明示して下さい。</p> <p>◆申入れの理由 自然損耗（経年劣化）や通常損耗等、賃借人の故意過失に基づかない破損・汚損等についても賃借人に原状回復義務を負わせるものであり、法10条により無効。</p>	<p>次のとおり変更する。</p> <p>本契約終了に際しての原状回復工事は、乙（賃借人）による本物件明け渡し後、甲（賃貸人）が指定する工事業者等により実施します。乙は、<u>経年劣化、通常使用に伴う損耗を除き、乙の故意・明らかな過失によって生じた損傷については、甲に対し原状回復費用を支払います。ただし、本契約において、<u>ルームクリーニング費用が入居の長短及び乙自身の清掃実施の有無を問わず乙負担と規定され、かつ負担金額が明記されている場合には、ルームクリーニング費用は、通常の清掃がなされている場合を含め、故意・明らかな過失の有無にかかわらず、乙の負担となります。</u></u></p>

4	<p>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。</p> <p>◆申入れの内容 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。</p> <p>◆申入れの理由 民法で認められている賃借人の必要費・有益費の償還請求権を排除するものであり、法 10 条により無効。</p>	<p>次のとおり変更する。</p> <p>乙（賃借人）は甲（賃貸人）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、一切の請求ができません。（<u>必要費を除く</u>）</p>
---	--	--