

内閣総理大臣認定適格消費団体
特定非営利活動法人消費生活ネットワーク新潟
理事長 堀 田 伸 吾 様

令和5年7月19日

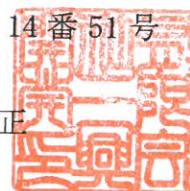
回 答 書

〒950-2076

新潟市西区上新栄町5丁目14番51号

有限会社三興開発

代表取締役 西 田 勝 正



令和5年6月21日付「申入書」について、次のとおり、回答いたします。

第1 第2条第2項について

以下のとおり、修正します。

「契約期間満了の6か月前までに、甲又は乙から相手方に対して、契約の更新をしない旨の通知がなされない場合、本契約は、同一条件にて契約を更新し、以降も同様とする。」

第2 第12条について

以下のとおり、修正します。

「第20条2項(4)に基づき本契約を解除した場合、甲は1カ月の期間を指定して原状回復を求めるものとする。乙が同期間内に本物件内の物品を搬出しないときには、乙が当該物品の所有権を放棄したものとみなす。」

第3 第15条第2項について

「1万円の請求手数料と実質及び」を削除して、以下のとおり、修正します。

「乙が賃料その他の債務の支払いを遅滞したときは、甲は乙に対し、滞納金額に対して年14.6%の遅延損害金を請求することができる。ただし、乙は当該損害金の支払いにより甲の契約解除権の行使を免れるものではない。」

第4 第15条第3項について

以下のとおり、修正します。

「甲の責めに帰することができない天災、地変、火災、盗難により生じた本物件内の乙の財産に係る損害または電気、ガス、水道等の設備の破損によって生じ

た損害については、甲は一切賠償の責めを負わない。」

第5 第16条について

第16条は、削除します。

第6 第19条第1項について

以下のとおり、修正します。

「甲は、本物件建物の主体構造部及び主体設備の維持、保全に必要な修繕を負担しなければならない。また、乙が甲の承諾を得て前記修繕を行った費用は、乙は甲に請求することができる。但し、当該修繕が乙の責めに帰すべき事由により必要となった場合には、乙がその費用を負担しなければならない。」

第7 第19条第3項について

以下のとおり、修正します。

「3 契約期間中において、次に掲げる修繕等に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

(1) 第19条第1項に定めた建物主体の修繕費以外の本件建物に付属する建具（調整含む）、内装（クロス、床を含む）、外装、その他の造作物の修繕費用

(2) ガス、IH、上下水道設備、トイレの設備、空調設備、インターネット関連設備、給湯器設備の修繕費用

4 契約期間中において、乙は、次に掲げる交換・修理・清掃等を自ら行うものとし、費用は乙が負担するものとする。

(1) 給排水関係の栓、パッキンの交換と修繕や消耗品（電球、蛍光灯等）、カーテン、ブラインド等の清掃と交換

(2) 防虫網戸の清掃、維持、修繕及び網の張り替え

(3) 室内全般、自室玄関前、ベランダ、専用駐車場など専用及び専有部分の一般的清掃、除雪、整理

(4) 換気扇、換気ダクト、エアコンの清掃と各排水部（バルコニーを含む）及び、サッシ周りの清掃等

(5) 使用上の維持管理費用又、町内会費、電気、ガス、上下水道

(6) その他、乙の管理不良に因る、汚損、破損の補修及び、費用が軽微な交換、修繕、清掃」

5 乙は、甲より貸与された鍵、又は複製の鍵（中略）貸与する。」

第8 第20条第1項について

以下のとおり、(3)を新設の上、修正します。

「甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

(3) 第17条第4項に規定する届出義務」

第9 第20条第2項(5)について

以下のとおり、修正します。

「2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。」

また、第20条第2項(5)のうち、「第17条第4項届け出義務不履行及び、」という記載を削除し、第20条第1項(3)に規定しました。

第10 第20条第3項(2)について

以下のとおり、修正します。

「乙について、次のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(2) 乙が被告人となる刑事事件において有罪の判決が確定した場合」

第11 第21条第2項について

第11条を削除し、第21条を以下のとおり、修正します。

「乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。」

第12 第26条について

変更・削除は行いませんでした。

本条項の性質は、賃借人が中途解約するときの違約金として賠償額の予定（民法第420条）と解されます。そのため、1カ月前の予告退去に伴う1カ月分の賃料と契約期間内の違約金は重複しません。また、違約金の約定額は一般的な価

格であり、賃借人に不利益な場合とは考えておりません。

第13 第28条について

変更・削除は行いませんでした。

専属的合意管轄に関する条項は契約上一般的に用いられているもので、特段賃借人に多大な不利益とはいえません。

第14 第29条第1項について

申入れ事項9に併せて、以下のとおり、修正します。

「第20条第2項(4)に基づき、本契約が解除された場合、乙の連帯保証人は、甲からの契約解除通告を確認後、速やかに本物件より乙の家具等所有物の一切を移動し適切に保管する。」

第15 第29条第6項について

「尚」以下の記載は削除します。

第16 第29条第7項について

以下のとおり、修正します。

「甲の責めに帰することができない事由により、本物件建物内及び本物件敷地内において乙が被った不便、損害について、甲はその責めを負わない。また、冬期間の除雪について、乙は甲の免責を承認する。」

第17 第29条第12項について

変更・削除は行いませんでした。

第29条第17項に記載のとおり、通常消耗、経年劣化によるクリーニング費用について請求する趣旨ではありません。賃借人が、退去時に通常の清掃を怠った場合にクリーニング費用を負担させる条項です。

第18 第29条第13項について

申入れ事項18は、削除します。

第19 第29条第15項について

以下のとおり、修正します。

「冬期間における屋根からの落雪等による駐車場の車両に及ぼす危険については十分注意すること。甲の責めに帰すべき事由を除き、乙の車両の損害については、乙が負担するものとする。」

第20 第29条第18項について

該当する条項がありません。

第21 連帯保証人承諾確認書 保証条項3について

以下のとおり、修正します。

「3 賃借人若しくは賃借人の関係者が原因の建物、施設、設備等に対し、賃借人の責めに帰すべき事由により発生した汚損、故障、破壊、滅失によって生じた債務保証。」

以上