

令和5年10月30日

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

有限会社三興開発
代表取締役 西田 勝正



回 答 書

令和5年10月6日付「再申入書」について、次のとおり、回答します。

第1 第12条について

1 修正事項

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。同期間経過後に本物件内に乙の所有物が残置されていた場合、本件土地を維持管理するために、緊急やむを得ない事情があるときは、乙は当該物品についての所有権を放棄し、甲がこれを処分することに異議を述べない。」

2 修正の理由

自力救済が原則として禁止されることは、当社も理解しております。本規定は、賃貸物件の維持・管理上やむを得ないために残置物を処分することを想定したものです。判例（最判昭和40年12月7日判決）も、自力救済を「権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許される」と判示しています。

第2 第19条

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
- (3) 防虫網戸の修繕及び網の張り替え
- (4) 費用が軽微な交換、修繕、清掃

4 契約期間中において、乙は、次に掲げる事項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
 - (2) 防虫網戸の清掃、維持
 - (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、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
 - (5) 使用上の維持管理費用又、町内会費、電気、ガス、上下水道の利用料金
 - (6) その他、乙の管理不良に因る、汚損、破損の補修
- 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3 第20条第1項について

1 修正事項

以下のとおり、(3)を修正、(4)を新設します。

また、第20条第1項(3)の修正に併せて、第17条第4項(2)を修正します。

「第20条

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(2)に規定する届出義務
- (4) 第25条第2項及び第3項に規定する届出義務」

「第17条

- 4 乙は、以下に該当する場合、必ず、甲に通知しなければならない。
- (2) 3カ月以上継続して本物件を留守にする場合」

〈参考条文〉

第25条

- 2 乙、及び連帯保証人は、保証人の身分等、契約当初の申告内容に変更が生じた場合、及び保証業務履行に支障があると思われる場合は、即刻、甲に届出なければならない。

2 修正の理由

第20条第1項(3)については、第17条第4項(2)に規定する届出義務違反と修正いたしました。借入人の無断不在禁止は、長期不在で部屋を閉め切ると部屋も傷み、それ自体が不合理とはいえないと考えられます。また、民法にも借地借家法にも無断不在に関する強行規定は存在していません。したがって、無断不在禁止特約が借入人に不利な特約であるとしても、それだけで無効と解されることはありません。さらに、借入人夫婦双方が同時に留守となる期間が1年のうち約3カ月以上にのぼった事例につき、信頼関係が破壊されていると判示した裁判例があります(東京地裁平成6年3月16日判決)。

第20条第1項(4)については、第25条第2項に規定する連帯保証人等の申込事項に変更があった場合の届出義務違反を追加いたしました。一般に、連帯保証人の存在は、借入人の支払能力に対する不安の解消において重要な要素です。また、連帯保証人が保証業務の履行が困難となったにもかかわらず、借入人が合理的期間内に連帯保証人の届出を立てることができなくなった場合、信頼関係は破壊されるものといえます。

第4 第20条第3項(2)について

第20条第3項(2)は、削除します。

第5 第26条について

以下のとおり、(3)を新設の上、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。

3 前項の規定は、第26条各項の規定が適用される場合にはこの限りでない。」

第6 第28条について

変更・削除は行いませんでした。

貴法人がご指摘とおりの裁判例が存在することは認めますが、同裁判例は「貸金業者に対する過払い金返還請求訴訟について専属的合意管轄条項に基づき移送の申立がなされた事案」であり、当社が想定しているケースとは異なるものと考えます。当社においては、賃貸借契約の借借人や契約物件が新潟県内に所在しているという事情も踏まえ、当該条項を規定しております。

第7 第29条第7項について

第29条第7項のうち、「また、冬期間の除雪について、乙は甲の免責を承認する。」という記載は削除します。

第8 第29条第12項について

第29条第12項のうち、「尚、室内クリーニングには室内一般清掃に加え、換気扇、エアコン、配水管のクリーニングなどの清掃を指し、原状回復することを乙は了承する。」という記載は削除します。

以上