

平成31年1月31日

特定非営利活動法人えひめ消費者ネット  
理事長 野 垣 康 之 様

積和不動産中国株式会社  
代表取締役社長 大 谷 修



## ご 回 答

謹啓 ご清祥のことと存じます。

貴法人より、平成30年10月24日付申入書にて、当社契約書に関する見直しのお申入れをいただいた件につき、平成30年12月7日の面談協議を踏まえ、対応を社内で検討しましたので、以下の通り、ご回答申し上げます。

### 記

#### 第1 改定について

当社は、当社の企業理念である人間愛の精神の下、当社に賃借建物を委託して下さる建物所有者様の資産を適切に維持管理して保全を図り、賃借人に対しても、安心かつ快適な住まいの提供を志しております。

当社といたしましても、賃借人にご不安及びご心配をおかけする規定を設けることは本意ではなく、お申入れをいただいた事項を真摯に受け止め、誤解防止の観点を重視して、既存の規定に必ずしもこだわることなく、貴法人との協議により、規定の改定を検討する所存でございます。

ただし、協議においては、既存の規定につきましても、一部賃借人からの不合理な主張に対応せざるを得ない実情等があることをお含みおきいただきとともに、当社に賃借建物を委託して下さる個人を含む建物所有者様の資産を適切に維持管理する必要性についてもご考慮いただきますよう、お願い申し上げます。また、当社といたしましては、本書面の記載のみならず、当社をご利用いただくお客様である賃借人の利益を考慮し、不当に権利の制約及びその利益の阻害がないよう留意して業務運営を行なっていることもあわせて申し述べます。

改定の時期については、貴法人との協議が調いましたら、書式改定・社内周知等の準備期間も考慮した上で、決定したいと考えております。しかし、当社グループの組織再編が予定されていること、及び民法改正への対応で全面的に約款改定を検討中であることを鑑み、①緊急的に対応すべき事項については速やかに、②全面改定時に反映させる事項については2020年3月末までに、それぞれ改定いたしたく存じます。事情ご賢察いただきますようお願い申し上げます。

## 第2 規定の趣旨について

### 1. 速やかに改定する内容

#### (1) 第22条について

第22条は、賃貸人による契約の解除を定めておりますが、貴法人より、破産申立て、後見、保佐、補助開始の審判を受けた場合、刑事事件等社会的信用の失墜が発覚した場合を解除原因とする賃貸借契約の解除について、修正のご意見をいただいております。

法人の解散（合併を除く）又は破産、民事再生、会社更生の申立てについては、当事者の一方の消滅等を意味し、その後の賃貸借の終了の手續等も困難になることが危惧されるため、規定を設けております。また、刑事事件により社会的信用を失墜した場合、その原因及び内容が賃貸物件に関係し、借入人が反社会的勢力に該当することが発覚した場合などについては、賃貸借契約を継続しがたい重大な信頼関係の破壊に該当する危惧があり規定したものであり、単純な刑事事件にかからせているものではないことはご理解いただきたく存じます。

また当社において、個人の破産及び民事再生、後見、保佐、補助開始の審判の開始を覚知したとしても、直ちに契約の解除を求めている事を付言して申し上げますが、貴法人との協議を踏まえた上で、第22条第9項及び第10項を下記内容に改定を検討したいと考えております。

(改定案)

第22条（甲による契約の解除）

乙が次の各号の一に該当したときは、甲は本契約を解除することができる。なお、⑬から⑮の場合は、何らの催告も要せずして、甲は本契約を解除することができる。

①～⑧ 省略

⑨乙が法人の場合、解散（合併を除く）又は破産、民事再生、会社更生法の開始決定があったとき。

⑩乙が、後見、保佐、補助開始の審判を受け、又は禁錮以上の刑に処せられる等、社会的信用を失墜したとき。

⑪～⑮ 省略

#### (2) 第32条2項について

第32条2項は、賃貸借契約の開始後に確認した入居物件の損傷箇所に関する確認書面を返送するよう求め、返送されない場合に、補修箇所がないものとみなすことに同意を求める規定ですが、貴法人より修正のご意見をいただいております。

当社は、原状回復の範囲を確定する趣旨にて、入居時に、借入人との間で賃借物件の現状について確認を行い、確認内容について書面を作成しております。確認書面の作成を促す趣旨で規定したものです。そのため、所定の期間内に、書面の作成をいただけない場合において、原状回復義務を加重する対応は行なっておらず、実質的に、借入人の利益を過度に制約していることはございませんが、貴法人との協議を踏まえた上で、第32条第2項を下記内容に改定を検討したいと考えております。

(改定案)

第32条 (特約条項)

1. 省略

2. 乙は、本契約締結時に甲より渡された「入居時損傷箇所確認届」を、鍵受領後（契約開始日以降）2週間以内に甲へ（消印有効）返送するものとする。もし2週間を超えても返送なき場合は、入居時の補修箇所はなかったものとみなし、乙は退去時には第23条に従い処理することを子承したものとする。

2. 2020年3月全面改定時に反映する内容

(1) 第12条1項及び2項について

第12条は賃借人の責に帰さない損耗により使用に支障を生じた場合、当社が、小修繕を除き、修繕義務を負うことを定めておりますが、貴法人より修正のご意見をいただいております。

第12条1項但書については、賃貸中に家屋内に生じる日常的でかつ軽微な損耗について、賃貸人である当社の管理が困難であるため、これを免除する趣旨において規定したものです。

また、第12条2項も、同条第1項但書の規定と同じ趣旨により、「電球、蛍光灯、電池の取替等」について、賃貸人の修繕義務を免除する趣旨で規定したのですが、「床・壁・天井の仕上げ材の張替え」については、賃貸人の承諾によらない改造、模様替え等現場の変更を制止するとともに、賃借人の特段の希望による改造、模様替えが行われた際に、賃借人にその費用の負担をお願いしたく確認の趣旨で規定したものでございます。

当社としては、円滑な賃貸借を維持及び継続するために規定したもので、入居者の義務を加重する意図はありませんでしたが、貴法人との協議を踏まえた上で、第12条第1項第2項は、下記内容に改定を検討したいと考えております。

(改定案)

第12条 (修 理)

1. 目的物件が乙の責任に帰さない損耗によりその使用に支障を生じたときは、甲がその修理の義務を負う。但し、下記の小修繕については、甲の修理義務は発生しない。

「襖・障子の張替」「畳表の張替」「排水目皿・排水蓋の取替」「水洗器具、流し台、風呂場、洗面所の排水修理」「ガラス戸の修理」「電球の取替」等の軽微な修繕。

2. 目的物件の床・壁・天井の仕上材の貼替、電球、蛍光灯、電池の取替等乙の日常使用により生ずる補修は、甲の修理義務は発生しない。

(2) 第13条について

第13条は、出生を除き、一時貸などその名目を問わず、転貸および賃借権の譲渡を禁止し、手続き違反等による無断の入居者が発生した場合に、転貸とみなすものとしておりますが、貴法人より修正のご意見をいただいております。

当該条項は、入居者の追加及び変更時に、事実関係に反した不合理な主張を抑制する趣旨で規定したものでございます。賃借人が現実に制約をうける可能性は低い一方、何らの連絡を欠いて入居者が追加または変更された場合、当社が、入居者の追加又は変更の内容、理由及び入居者の属性を知ることは困難です。

なお、万が一、入居者の追加の手續が失念されたとしても、入居者の追加が婚姻等社会上許容されるものである場合、当社では、第13条を直ちに適用することはしておりませんが、貴法人との協議を踏まえた上で、第13条及びそれに関連する第7条を下記内容に改定を検討したいと考えております。

(改定案)

#### 第7条 (入居者)

- 1 目的物件に居住する入居者は表記の者に限る。
- 2 乙が自ら使用せずに表記入居者を居住させるため本契約を締結した場合であっても、乙は表記入居者以外の者を目的物件に入居させることはできない。
- 3 前各項にかかわらず、甲の同意を得た入居者の増加はこの限りではない。

#### 第13条 (転貸、権利譲渡の禁止)

1. 乙は、目的物件の全部又は一部を転貸、または、その賃借権を譲渡してはならない。
- ~~2. 乙は、同居、一時貸し、留守番等どのような名目であっても、第7条の入居者以外の者を目的物件に入居させることはできない。但し、第7条の入居者の子が出生することによる入居者の増加はこの限りではない。~~
- ~~3. 乙が第7条第2項に違反して表記入居者以外の者を入居させたとき、及び、前項に違反して第三者を入居させたときは、いずれも転貸とみなす。~~

#### (3) 第23条8項及び9項について

第23条8項は、明渡し後の残置物が確認された場合、賃借人が残置物に対する所有権を放棄し、賃貸人による処分に同意することを、また、同条9項は、賃借人が残置物の処分に関する損害賠償請求がなしえず、これを理由とする債務の履行拒絶ができないことを定めておりますが、貴法人より修正のご意見をいただいております。

賃貸借契約が終了した場合、賃借人に所有物を撤去して明け渡していただく必要がありますが、不要なものを残置される賃借人が往々にして見受けられます。契約関係が終了しているためその後の連絡に支障が生じ、元賃借人に残置物の撤去を依頼することは困難であることが多く、速やかな業務遂行のために、残置物の所有権放棄と処分の承諾及びこれらに対する損害賠償請求権の放棄はやむを得ない措置であると考えております。

賃貸借契約の終了が定まった後、明渡しまでの間は十分な期間が予定されており、その

間、賃借人は所有物の移転について十分な準備を行うことが可能です。賃借人において、所有物を全て撤去して明渡ししていただければ何らの損害を負うことはありません。なお、残置された物については、賃借人においても放棄の意思によるものと推定される他、万が一、失念による残置であったとしても、明け渡しまでに十分な時間が予定されている事を踏まえると、残置物は重要ではない財産であると推定するのが合理的であると考えられます。

民法上も、賃貸借契約終了後における賃借人の原状回復義務が前提とされていることを踏まえても、賃借人に対し、明渡し後の残置物の所有権放棄と処分の同意を求めることが公序良俗に反するものではなく、所有権放棄後の残置物の処分に関する賃借人の損害賠償請求の放棄は、これと表裏にある関係であって同様に公序良俗に反するものではないと考えます。東京高裁平成3年1月29日判決においても、「(賃借人の)占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分(例えば、(賃借人が)「任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出、処分」の合意は、有効であることを述べております。

従って、第23条の規定は、賃借人の利益を一方的に害する規定に当たらず、社会上許容されるものと考えておりますが、貴法人との協議を踏まえた上で、第23条第8項は修正せず、第9項を下記内容に改定を検討したいと考えております。

(改定案)

第23条(原状回復及び明渡し)

1. ～7. 省略

8. 乙が目的物件を明け渡した後、目的物件に残置物が存する場合、乙はその所有権を放棄し、甲は乙の費用負担でその撤去、任意処分、その他必要な措置をとることができる。

9. 乙が目的物件を明け渡した後、乙は、残置物等の破損、紛失又は残置物等の撤去及び処分に関して、甲に対して損害賠償の請求はできないものとする。また乙は、残置物等の撤去を理由に甲又は丁に対して負担する債務の支払いを拒むことはできないものとする。

(4) 第25条2項及び3項について

第25条2項は、連帯保証人に死亡など一定事由が生じた場合、新たな連帯保証人の選任を求める規定であり、同条3項は、賃借人が契約上求められる手続きを行わずに所在不明になった場合、連帯保証人が、賃貸借契約の解除に応じ、原状回復等の賃借人の義務を代わって履行することに、賃借人の同意を求める規定ですが、貴法人より修正のご意見をいただいております。

同条第2項は、連帯保証人に対する信頼を毀損する事実が発覚した場合、賃貸借契約の前提とする事実が異なることになるため、安定した賃貸借契約を維持継続する趣旨にて、当社に対する通知と手続を求めたものでございます。そのため、当社といたしましては、賃貸借契約を継続しがたい事実の発生及び変動に該当する「刑事事件の起訴処分を受けたとき」を想定しております。

また、同条第3項は、賃借人の所在不明時に連帯保証人に賃貸借契約に応じる解除を付

与し、原状回復の履行を求めておりますが、これは、賃借人の所在不明時に個人の連帯保証人に過大な保証債務を負担させることを回避し、かつ、当社の賃料の回収の支障を軽減する趣旨で規定したものです。賃借人が所在不明の場合、賃借物件を使用しないにも関わらず賃料債務が発生するため賃借人においても賃貸借契約の終了を希望することが推測されます。連帯保証人は、賃借人と密接な関係にある者が選任されることが多く、所在不明時に限定し、予め賃借人の同意を得た上で、連帯保証人に権限を付与することは、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害する規定とは言えないと考えます。

この規定が適用される事案は限定されたものでありますが、貴法人との協議を踏まえた上で、第25条第2項及び第3項を下記内容に改定を検討したいと考えております。

(改定案)

第25条 (連帯保証人)

1. 省略

2. 連帯保証人が死亡・破産又は後見・保佐・補助の開始、又は禁固以上の刑に処せられた刑事事件の起訴処分を受けときは、乙は直ちに甲に通知し、他の連帯保証人を選任して、甲の承諾を得なければならない。

3. 乙が第16条の通知義務を怠り、継続して±2ヶ月以上所在不明となった場合は、連帯保証人は乙に代わって本契約の解除に応ずる権限を有し、甲からの契約解除通知に異議なく応じ、第23条に定める原状回復等の乙の義務を乙に代わって履行することを乙は予め承諾する。

以上、ご検討のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

謹白