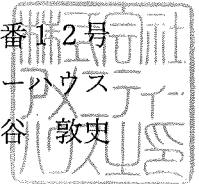


回答書

令和元年6月13日

松山市朝生田町七丁目2番22号
大興ビル305号
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 殿

松山市天山三丁目13番12号
株式会社アメニティーハウス
代表取締役 大谷 敦史



冠省 失礼いたします。

令和元年6月10日に、貴殿より請求のあった弊社で使用している建物賃貸借契約の条文の一部の使用停止について、ご回答いたします。

まずもって、回答が大幅に遅くなってしまいましたことを、お詫び申し上げます。

さて、ご指摘いただいた条文を下記の通りそれぞれ、改定いたします。

1. 第12条（契約の解除）に関しては、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。
上記文言に改定いたします。

2. 第13条5項に関しては、削除いたします。

弊社従業員に対し、本日以降は、別紙にて添付の全国宅地建物取引業協会連合会が推奨する建物賃貸借契約書の契約条項を使用するよう指示いたします。

尚、弊社にて過去の取引の際に使用した契約書に関してですが、全ての契約書を差し替えるとなると、膨大な時間を要することから、差し替えをすることなく、今後使用する契約条項を遵守すると共に、借借人を主とする消費者に対し、一方的な不利益を生じさせないことを誓約いたしますので、何卒、ご了承いただきますよう、よろしく願いいたします。

また、弊社では過去にも従来使用していた契約条項をもとに借借人に対し契約解除を行ったことは無く、賃料不払い等による明渡訴訟をするに至った際には、通常の手続きを執っておりますので、合わせて申し添えさせていただきます。

草々

五 その他費用が軽微な修繕

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第五号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
- 4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

(契約の解除)

第11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。

- 一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき
- 二 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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。
 - 一 本物件を居住の用以外に使用したとき
 - 二 第8条(第3項第七号から第九号を除く。)のいずれかの規定に違反したとき
 - 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実的重大な虚偽があったことが判明したとき
 - 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき
- 3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、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。
 - 一 第7条の確約に反する事実が判明したとき
 - 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき
- 4 甲は、乙が第8条第3項第七号から第九号に掲げる行為を行った場合は、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。

(乙からの解約)

第12条 乙は、甲に対して30日前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から30日分の賃料又は賃料相当額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、随時に本契約を終了することができる。

(明渡し)

第13条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、第11条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。
- 3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。
- 4 本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。
- 5 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(明渡し時の原状回復)

第14条 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

- 2 甲及び乙は、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復の条件については別表の記載によることを確認した。
- 3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、別表の規定に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協