

ひめネット（検）第 27号

令和 5年 7月 12日

〒792-0011

愛媛県新居浜市西原町二丁目4番34号

一宮興産株式会社

代表取締役 一宮哲 様

〒790-0952

愛媛県松山市朝生田町七丁目2番22号 大興ビル305号

適格消費者団体 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



照 会 書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当法人は、消費者契約問題に関する調査、研究、消費者への情報提供等を通じて、消費者被害の未然防止を目的に、消費者団体、消費生活専門相談員、学者、弁護士、司法書士などの消費者問題専門家により構成されているNPO法人で消費者契約法第13条に基づく適格消費者団体です。

さて、貴社が仲介契約をしております不動産賃貸借契約について「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」と題する書面（以下、「原状回復についての書面」といいます）に以下のような記載があります。

本契約においては入居期間によって修繕費の負担が同じであるというのでは賃借人相互の公平を欠くこと・物件所在地の商慣習等を考慮し、本来貸主負担となるべき作業費の一部を含む費用を特約として借主にお願いすることにより、不公平な修繕費の負担を防ぐことを主旨としています。（ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に限ります）

そして、畳・襖・障子の張替、室内清掃（エアコン洗浄含む）については、借主の過失による損耗等がなくても借主負担と記載されております。

貴社もご存じのとおり、国土交通省の原状回復ガイドライン（平成23年改定）によれば、賃貸借契約終了時のクリーニング代、畳・襖等の取替費用は、経年変化や通常損耗によるものについては、原則として賃貸人が負担すべきものとされています。但し、①特約の必要性があり、かつ暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在②賃借人が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていることの要

件を満たせば賃借人が負担することになっています。

貴社としては、原状回復に関する書面が国土交通省のガイドラインの賃借人負担の特約の要件を満たしていると判断されていると推察いたしますが、下記のとおり、国土交通省の原状回復ガイドラインを遵守していくうえでの貴社の見解をご照会申し上げます。令和5年8月31日までに当法人宛、書面にてご回答くださいますようお願い申し上げます。

お手数をおかけいたしますが、よろしくお願い申し上げます。

敬具

照会事項

- 1 クリーニング代、畳・襖等の取替費用を賃借人が負担する特約の必要性及び客観的、合理的理由について、ご説明ください。
- 2 賃貸借契約締結時に「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」について賃借人にどのような説明をされていますか。
- 3 貴社が仲介して不動産賃貸借契約において、賃借人が「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」に同意しないで署名を拒否して賃貸借契約を締結した事例がございますか。ございましたら令和2年から令和4年までの3年間でどのくらいの件数があったかご回答ください。

以上

〈本件に関する問い合わせ先〉

弁護士 野垣康之

〒790-0001 松山市一番町4-1-16

ANNBILL3 階野垣法律事務所

TEL : 089-913-1266 FAX : 089-913-1277