

回答書

平成 29 年 6 月 15 日

消費者支援ネット北海道
理事長 町村 泰貴 殿

株式会社サンコーポレーション
〒001-0022
札幌市北区北 22 条西 3 丁目 2-2
TEL 011-717-4311
FAX 011-717-4565



ご指摘いただきました、各項につきまして、ご回答いたします。

第 2. 2

(1) 約款第 3 条第 4 項 (新しい敷金との差額の不返還)

当該条項削除

(2) 約款第 5 条第 4 項 (敷金の返還時期)

敷金は貸主が借主に対して取得する損害金債権その他の一切の債権を担保するものなので、損害を見積もりして債権額を算定する等の準備期間が必要ですので、「60日」は合理的な期間と考えますので不変で願います。

(3) 約款第 9 条第 2 項、第 15 条第 2 項及び第 6 項 (修繕費等・原状回復費用の負担)

ア 別表 3 について、修正、削除しました。

イ 協議の上行うよう修正しました。

(4) 約款第 10 条第 1 項 (関係者等の故意過失による損害の賠償)

借主には賃貸物件使用に関する善管注意義務があると考えますので不変で願います。

(5) 約款第 13 条第 5 項 (賃貸人からの解約申し入れ)

修正しました。

(6) 約款第14条第1項(賃貸人の無催告解除権)

ア 柱書について

(1)～(11)の事由は信頼関係を破壊したと評価し得る類型だと考えますので不変で願います。

イ(2)及び(6)ないし(8)について

甲の判断を削除しました。

ウ(9)について

不変で願います。

エ(10)及び(11)について

不変で願います。

(7) 約款第15条第1項(移転料その他の金員の請求不可)

修正、削除しました。

(8) 約款第15条第5項(造作買取請求権の放棄)

造作の内容によっては消費者契約法10条により無効とされるケースがあり得ます。ただし、無効とされるのは造作の内容に左右されること、借地借家法33条の造作買取請求権は任意規定であることを考慮し不変で願います。

(9) 約款第17条第4項、第18条第1項(賃借人から連絡保証人への委任)

ア イ について削除しました。

(10) 建物賃貸借・住居契約書の「10 特約事項」の第2項

冬期間に居室を維持管理するにあたり、凍結防止対策や修繕工事に関わる費用が他の期間よりも賃貸人の利益を害すると考えるため、本条項は不変で願います。

3 その他の問題があると思われる条項

(1) 約款第3条第3項

削除しました。

(2) 約款第4条第4項

延滞賃料として を削除しました。

以上、ご回答申し上げます。