

(別紙3)

令和元年●●月●●日

ご入居者 各位

〒060-0061

札幌市中央区南1条西6丁目21番地1

キタコー株式会社

代表取締役 草野 浩平

ご 案 内

謹啓

弊社の管理物件にご入居いただき、誠にありがとうございます。

さて、今般、弊社においては、消費者保護の観点から、弊社管理に係る物件の賃貸借契約条項の見直しを行っております。

その関係で、下記(1)~(9)の内容の条項は、その文言どおりの効力を有しないものと弊社は確認しております。ご入居者様におかれましては、ご留意願いたく、ご案内をさせていただきます。

なお、個々のご入居者様の賃貸借契約においては、下記(1)~(9)の内容の条項のうち、元々存在しない(該当しない)部分もありますが、ご自身の賃貸借契約に存在する(該当する)条項部分について、その効力を有しないものとお受けとめいただければ幸いです。

今後ともお引き立ての程、よろしくお願いいたします。

謹白

## 記

- (1) 賃貸人が賃借人に対し、別紙1の各号を理由として、催告することなく、賃貸借契約を解除できるとする契約条項
- (2) 賃貸人が賃借人に対し、別紙2の各号を理由として、物件の上下水道、給湯、冷暖房、電気、ガス若しくは電話の利用停止又は入室禁止の処置を行うことができるとする契約条項
- (3) 賃借人が賃貸人に対し、前2項を原因とする被告の損害賠償債務を免責する契約条項
- (4) 賃貸人が賃借人に対し、賃借人が別紙1の第4項の各債務を支払わないこと、又は、賃借人に賃貸借契約の違反の疑いがあることを理由として、賃借人の承諾を得ないで物件に立ち入り、又は適切な処置をとるとの契約条項
- (5) 賃借人が物件の不良、建物の諸設備等の故障、震災又は風水害等の天災、盗難等による損害について、事由の如何にかかわらず、賃貸人の損害賠償債務を免責するとの契約条項
- (6) 賃借人が物件の明け渡し時に賃貸人の負担する債務を免責するとの契約条項
- (7) 賃借人が物件に家具又は設備等を設置する場合、撤去後に設置痕が残らないように適切な措置を取ることを賃借人の善管注意義務の内容とする契約条項
- (8) 賃借人が物件の床面を定期的にワックスがけその他のフローリング面の保護する行為をすることを賃借人の善管注意義務の内容とする契約条項
- (9) 賃借人が賃貸人に対し、明け渡しの際に発生する、通常損耗に係る原状回復費用を負担するとの契約条項

以上

(別紙1)

- 1 家賃及び管理費を3日以上滞納したこと
- 2 賃借権の譲渡及び転貸その他の賃貸人が定める禁止行為を行ったこと、又は、事前に賃貸人の書面による承諾を要すると定める行為についてその承諾を得なかったこと
- 3 共同生活の秩序を乱す行為をしたと認められること
- 4 以下の定める債務の支払を1回でも滞納したこと
  - (1) 賃借人が負担するとされた電気料、冷暖房料、給湯料、上下水道料、電話料等の使用料
  - (2) 賃借人の故意又は過失により毀損、滅失したときの修繕費
  - (3) 賃貸人の許可を得ずに行なったときの原状回復費用
  - (4) 貸室明け渡し退去時のクリーニング費用
  - (5) 水道、便所、浴室等が凍結したときの修繕費
- 5 差押、仮差押、仮処分、強制執行又は競売の申し立てをしたこと、又は申し立てを受けたこと
- 6 破産、民事再生、会社更生又は特別清算の申し立てをしたこと、又はこれらの申し立てを受けたこと
- 7 解散の決議又は任意整理手続を開始する旨を対外的に公表したこと
- 8 振出、引受又は保証を行った手形又は小切手が不渡りとなったこと
- 9 賃貸人との賃貸借契約の条項に違反したこと
- 10 賃貸人の定める入居者の遵守事項を守らなかったこと

(別紙2)

- 1 賃貸借契約の締結時又は申込時に虚偽の事実を告げて入居したこと
- 2 家賃及び管理費を3日以上滞納したこと
- 3 賃借権の譲渡及び転貸その他の賃貸人が定める禁止行為を行ったこと、又は、事前に賃貸人の書面による承諾を要すると定める行為についてその承諾を得なかったこと
- 4 貸室又は共同使用施設を故意に破損したこと
- 5 共同生活の秩序を乱す行為をしたと認められること
- 6 賃借人が暴力団員(暴走族を含む。)であること、又は、暴力団風の振舞いをしたこと
- 7 以下に定める債務の支払を1回でも滞納したこと
  - (1) 賃借人が負担するとされた電気料、冷暖房料、給湯料、上下水道料、電話料等の使用料
  - (2) 賃借人の故意又は過失により毀損、滅失したときの修繕費
  - (3) 賃貸人の許可を得ずに行なったときの原状回復費用
  - (4) 貸室明け渡し退去時のクリーニング費用
  - (5) 水道、便所、浴室等が凍結したときの修繕費
- 8 差押、仮差押、仮処分、強制執行又は競売の申し立てをしたこと、又は申し立てを受けたこと
- 9 破産、民事再生、会社更生又は特別清算の申し立てをしたこと、又は、これらの申し立てを受けたこと
- 10 解散の決議又は任意整理手続を開始する旨を対外的に公表したこと
- 11 振出、引受又は保証を行った手形又は小切手が不渡りとなったこと
- 12 物件又は建物を故意又は重大な過失により汚損、損傷、滅損したこと
- 13 賃貸人との賃貸借契約の条項に違反したこと
- 14 賃貸人の定める入居者の遵守事項を守らなかったこと