

令和元年 8 月 1 4 日

回答書

〒060-0004
札幌市中央区北4条西12丁目1番55
ほくろうビル4階
適格消費者団体特定非営利活動法人
消費者支援ネット北海道
理事長 松久 三四彦 殿

札幌市中央区南2条西25丁目1番2
株式会社ファクター・ナインサービス
代表取締役 高橋 宏弥



令和元年 7 月 2 6 日付申入書に対し、以下のとおりご回答申し上げます。

第 1 申入書でご指摘を受けました当社使用の賃貸借契約書は、平成 30 年 7 月まで使用していた書面であり、現在は使用しておりません。

平成 30 年 8 月より使用している賃貸借契約書は別紙のとおりです。

第 2 現在使用している賃貸借契約条項に消費者契約法上の問題がある場合には、速やかに修正する意向ですので、ご指摘くださいますようお願い申し上げます。

以上

賃貸借契約条項(建物・居住用・普通型)

第1条[総則]

甲は、頭書に表示する賃貸住宅を以下の条項によって乙へ賃貸し、乙は貸借します。

第2条[賃貸住宅の使用]

1. 乙は、賃貸住宅を居住以外の目的に使用してはなりません。また、入居申込書に記載した者以外に使用させてはなりません。

2. 乙は、賃貸住宅を善良な管理者の注意をもって使用しなければなりません。

第3条[借主の条件]

暴力団構成員、同準構成員、暴走族または反社会的集団の構成員等は、本契約を締結することはできません。

第4条[契約期間]

1. 本契約の契約期間は頭書のとおりとし、甲はその開始日までに乙へ賃貸住宅を引き渡すものとします。

2. 頭書の契約期間の開始日より前に、甲から賃貸住宅の引渡し(鍵の引渡し)を受けたときは、乙はその引渡しの日から第2条第2項の義務を負うものとします。

3. 乙は、事前に甲の承諾を得ている場合を除き、契約期間の開始日から1か月以内に入居しなければなりません。

4. 頭書の契約期間満了と同時に本契約を終了させようとするときは、甲は正当な事由を要し6か月前までに、乙は任意に1か月前までに、相手方へ書面によって通知しなければなりません。なお、甲乙いずれからも書面による別段の意思表示がないときは、本契約は同一の条件によって1年間自動更新されるものとし、以後も同様とします。

第5条[家賃等]

1. 本契約の家賃・共益費・駐車料およびその他これらに準ずる費用(以下家賃等といいます)は頭書のとおりとし、乙は頭書に記載された家賃等を、記載された期日までに、記載された方法によって支払うものとします。ただし、仮手数料・口座振替手数料等は乙が負担します。

2. 家賃等は月初めから月末までを1か月とし、契約期間の開始日が月の途中となるときは、日割計算した額をその月の家賃等とします。また契約期間の終了日が月の途中となるときは、終了日が15日以前のときは半月分、16日以降のときは1か月分をその月の家賃等とします。

3. 乙が家賃等の支払を遅延した場合、甲は支払日までに延滞額に対して年14.6%の割合の遅延損害金を、家賃等と共に請求することができます。

第6条[家賃等の変更]

家賃等が、経済情勢の変動または近隣建物の家賃等との比較によって不相当と認められるときは、甲および乙は協議の上で家賃等を変更することができます。

第7条[敷金・保証金]

1. 乙は、本契約に基づく債務の履行を担保するために、敷金または保証金として頭書に記載された金額を本契約締結と同時に甲へ預託するものとします。ただし、甲は敷金または保証金に利息を付けません。

2. 本契約終了によって乙が賃貸物件を甲へ明け渡してから1か月以内に、甲は預託された敷金または保証金を乙へ返還しなければなりません。ただし、家賃等・修繕費・諸費用・損害金等乙の甲に対する未払い債務があるときは、甲はこれを控除することができます。

3. 本契約の契約期間内において、乙は、敷金または保証金をもって家賃等その他本契約に基づく乙の債務の弁済に当てることはできません。また乙は、敷金または保証金に関する債権を第三者へ譲渡し、または他の債務の担保の用に供してはなりません。

第8条[礼金・権利金]

乙は、本契約締結と同時に頭書に記載された礼金または権利金を甲へ支払うものとします。甲は、礼金または権利金の返還義務を負いません。

第9条[期間内解約違約金]

1. 乙は頭書の契約期間満了の日よりも前において、第19条第1項および第2項に基づき本契約を解約しようとするとき、または第17条および第18条に基づき甲から本契約を解除されたときは、頭書に記載された期間内解約違約金を甲へ支払わなければならない。なお甲は、乙の持つ敷金返還請求権とこの違約金を、対当額について相殺することができます。

2. 第4条第4項によって本契約が自動更新された場合、乙は前項の期間内解約違約金の支払義務を負いません。

第10条[費用負担]

甲および乙は、それぞれ次の費用を負担するものとします。

①甲の負担

- イ 賃貸住宅およびその敷地に関する公租公課
- ロ 賃貸住宅の建物火災保険料
- ハ 賃貸住宅に係る修繕積立金

②乙の負担

- イ 賃貸住宅の専用部分に係る借家人・個人賠償責任保険料
- ロ 賃貸住宅の専用部分に係る電気・ガス・水道・灯油等の費用、および町内会費
- ハ 賃貸住宅に専用敷地がある場合は、その敷地の維持管理に係る費用
- ニ 賃貸住宅とその敷地の除雪に係る費用

第11条[保険の加入および更新]

乙は、失火・破裂・爆発・水漏れ事故等により、甲および第三者に対する賠償責任を負った場合のために「借家人・個人賠償責任保険」または「それと同様な保険等」に加入しなければなりません。なお、本契約の期間中は退去するまで、この保険契約等が継続するように更新しなければなりません。

第12条[保証委託契約]

本契約に、乙の保証委託契約を付帯する場合は、乙はその契約に必要な保証料等を負担し、本契約の契約期間中は保証委託契約を継続しなければなりません。なお、乙の保証委託契約が保証会社の都合により継続できなくなった場合には、乙のその負担により新たな保証委託契約を締結するか、甲が承諾する連帯保証人と甲との連帯保証契約を締結させなければなりません。

第13条[管理規約等の遵守]

賃貸住宅における「管理規約」その他別に定める「使用細則」・「館内規則」等は、本契約と一体としての効力をもち、乙はこれを遵守しなければなりません。

第14条[甲に対する通知]

次の各号に該当するときは、乙はただちにその旨を甲へ通知しなければなりません。

- ①賃貸住宅が汚損・破損もしくは滅失したとき、またはそのおそれがあるとき
- ②全入居者が引き続き1か月以上にわたり長期不在のとき、または現に居住していないとき
- ③乙の勤務先・職業等に変更があったとき
- ④連帯保証人の勤務先・職業・住所・連絡先等に変更があったとき
- ⑤乙が法人の場合、入居者が変更または退職するとき
- ⑥乙または連帯保証人が死亡し、後見開始、保佐開始、もしくは補助開始の審判を受けたとき、賃貸住宅内の家財道具等の差押えがあったとき、または破産の申立て、もしくは民事再生手続の開始決定があったとき

第15条[甲の承諾を必要とする事項]

乙または乙の同居人が次の各号に該当するときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければなりません。

- ①出生による場合を除き、入居申込書に記載されていない者を同居させようとするとき
- ②賃貸住宅またはその敷地の模様替え・増改築・または工作その他原状を
- ④連帯保証人を変更しようとするとき
- ⑤小鳥および小型観賞魚以外の動物を飼育しようとするとき(一時預かりも含みます)
- ⑥賃貸住宅に重量物(ピアノ等)を搬入しようとするとき
- ⑦賃貸住宅内で楽器を演奏しようとするとき
- ⑧賃貸住宅またはその敷地に、看板を取り付けまたは窓ガラス・壁等にビラ等を貼り付けようとするとき
- ⑨賃貸住宅内で、煙突の無い灯油ストーブを使用しようとするとき
- ⑩賃貸住宅の鍵を交換、複製、または追加しようとするとき

第16条[禁止事項]

乙は、賃貸住宅の全部または一部を転貸し、貸借権を譲渡または交換してはなりません。

第17条[甲の契約解除権]

甲は、乙または乙の同居人が次の各号に該当するときは、本契約を解除することができます。また乙は、本契約を解除された場合、ただちに貸借住宅を甲へ明け渡さなければなりません。

- ①賃貸住宅の入居申込書等に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段によって賃貸住宅に入居したとき
- ②家賃等の支払いを2か月以上滞りしたとき
- ③家賃等の支払いをしばしば遅延し、その支払能力に欠けるもの、または甲乙間の信頼関係を壊し、それが回復できないものと認められたとき
- ④第14条各号に該当するにもかかわらず、甲へ通知しなかったとき
- ⑤甲から書面による承諾を得ることなく、第15条各号に該当することをしたとき
- ⑥賃貸住宅を汚損・破損、または滅失させ、財産上の価値を著しく減少させたとき
- ⑦第2条、第16条の定め違反したとき
- ⑧1か月以上行方不明となり、第2条第2項の義務を果たせないとき
- ⑨共同生活の秩序を著しくみだしたとき
- ⑩暴力団構成員・同準構成員・暴走族・反社会的集団の構成員等であることが判明し、またはこれらの者を出させたとき
- ⑪賃貸住宅または賃貸住宅の近隣において、暴力団・暴走族または反社会的集団の威力を背景にする等して、粗野または乱暴な言動によって他の入居者・管理人・出入者等に迷惑を与えたとき
- ⑫暴行・傷害・脅迫・恐喝・逮捕・監禁・凶器準備集合・賭博・売春・ノミ行為・麻薬・覚醒剤・拳銃・火薬類に関する犯罪を敢行したとき
- ⑬乙が法人の場合、一回の不渡りを出し、もしくは銀行取引の停止処分を受け、または差押・仮差押・仮処分・強制執行・民事再生・破産・特別清算・会社更生・解散等の状態が生じたとき
- ⑭その他本契約に関して、重大な違反をしたとき

第18条[暴力団の排除の推進に関する条例に基づく事項]

1. 乙は、賃貸住宅の全部もしくは一部を自ら暴力団事務所(暴力団の活動の拠点である施設又は施設の区画された部分をいう。以下同じ。)として使用し、または第三者をして暴力団事務所として使用させてはなりません。
2. 乙は甲に対して前項の禁止事項に違反しない旨を確約します。
3. 甲は下記の事由が存する場合に催告することなく本契約を解除し、建物の明け渡しを求めることができます。
 - ①乙が前項の確約に違反し、賃貸住宅の全部または一部を自ら暴力団事務所として使用し、もしくは第三者をして暴力団事務所として使用させた事が判明したとき
 - ②乙が、自己または第三者をして、賃貸住宅内およびその共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋等を掲示したとき
 - ③乙が賃貸物件に反復継続して暴力団員を出させたとき
4. 乙は、甲が前項の規定に基づき、賃貸住宅の解除権を行使するに際し、乙または第三者が賃貸住宅に付加した造作等の買取請求、必要費および有益費の償還請求その他一切の金銭的請求をすることができません。
5. 乙は、本契約締結後に、甲または宅地建物取引業者が行う、賃貸住宅が暴力団事務所として使用されているかどうかについての調査に協力し、これに必要と判断する資料を提出しなければなりません。

第19条[解約予告]

1. 甲または乙のどちらかが本契約を契約期間内に解約しようとするときは、甲は正当な事由を要し、6か月前までに、乙は任意に1か月前までに、相手方へ書面
2. 乙は、前項の予告期間に代えて、予告期間未経過分の家賃等相当額を甲へ支払うことによって即時に解約できます。
3. 乙が解約の申し入れをした後(甲が特別に承諾した乙の口頭による解約の申し入れを含む)は、甲の書面による承諾なくしてこれを撤回することはできません。

第20条[明渡し]

1. 乙は、本契約が終了したときは、契約終了日までに甲へ賃貸住宅を明け渡さなければなりません。
2. 乙は、賃貸住宅の明渡しとともに次の各号をあらかじめ行わなければなりません。ただし第3号・第4号については、甲が承諾した場合は明渡し後すみやかに行うものとします。
 - ①乙および乙の同居人すべての者の退去
 - ②乙が搬入したすべての家財・物品等の搬出
 - ③乙が賃貸住宅およびその敷地の原状を変更(模様替え・増改築・工作等)した場合の原状の回復
 - ④賃貸住宅またはその敷地の清掃およびゴミ・汚物等の撤去・処理
 - ⑤賃貸住宅の鍵の返還
 - ⑥電気・ガス・水道・灯油等の料金の清算
3. 乙が賃貸住宅またはその敷地に残留した物品等は、乙がその所有権を放棄したものとみなし、甲は任意に処分できるものとします。ただし、処分に係る費用は乙の負担とします。
4. 乙の費用で賃貸住宅またはその敷地に付加した一切の造作について、乙は甲にその買い取りを請求することはできません。
5. 乙は、甲乙間で合意したものを除き、甲に対して名目の如何を問わず立退き料等の金銭の請求はできません。

第21条[修繕費]

1. 賃貸住宅の主要な構成部分(土台・柱・屋根・外壁)および共用部分の維持・保全に必要な修繕に係る費用は、原則として甲の負担とします。
2. 乙または乙の関係者が故意または過失によって賃貸住宅を汚損・破損または滅失した場合の修繕に係る費用は、乙の負担とします。
3. 自然損耗および経年劣化等による修繕に係る費用は、甲の負担とします。ただし、次の各号に記載する入居中の小修繕に係る費用は、乙の負担とします。
 - ①電球・蛍光灯・電池の取替
 - ②給水栓のゴムパッキンの取替
 - ③畳の表替え
 - ④障子紙・ふすま紙の張替
 - ⑤その他費用が軽微な修繕

第22条[明渡し遅延による損害金]

本契約の終了日までに賃貸住宅を明け渡さない場合、乙は次の各号に記載する損害金を甲へ支払わなければなりません。

- ①明渡し遅延によって損害を受けた者に対する損害金
- ②本契約の終了日の翌日から起算し、明渡しの日までの家賃等相当額の2倍の遅延損害金

第23条[行方不明の場合の措置]

第17条第8号によって甲が本契約を解除したときは、甲は連帯保証人または適当な第三者立会の上、乙の家財を整理し任意の場所に保管することができるものとします。

第24条[連帯保証人]

1. 連帯保証人は、本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務について乙と連帯して保証します。
2. 甲は、連帯保証人が死亡・所在不明・資力低下等の事由によって保証の責を果たし得ないと認めるときは、乙に対して連帯保証人の追加または変更を請求することができます。
3. 第4条第4項の定めによって本契約が自動更新された場合、連帯保証人は継続して乙の債務を連帯保証します。

第25条[契約の消滅]

本契約は、天災・地変・火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅するものとします。

第26条[賃貸住宅への立ち入り]

1. 賃貸住宅の借主となろうとする者もしくは賃貸住宅の所有者となろうとする者が賃貸住宅の現状確認をするとき、または甲もしくは甲の指定する者が賃貸住宅の運営・管理のために必要なときは、乙の同意のもと賃貸住宅に入る事ができます。
2. 甲または甲の指定する者は、賃貸住宅の保全・衛生・防犯・防水その他運営、管理上で緊急を要する場合、乙に無断で賃貸住宅に立ち入ることができます。この場合甲または甲の指定する者は、事後すみやかに乙へ通知しなければなりません。

第27条[代理人契約]

甲または乙は、代理人をもって契約することができます。この場合、代理人の行為一切について甲または乙はその責を負うものとします。

第28条[管轄裁判所]

本契約に関して甲乙間に紛争が生じたときは、賃貸住宅の所在地を管轄する

裁判所を管轄裁判所とします。

第29条[疑義、協議]

本契約に定めのない事項に関して疑義が生じたときは、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、甲および乙は誠意をもって協議し解決を図るものとします。

--	--	--	--	--