

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 様
TEL. 011-221-5884 FAX. 011-221-5887

令和5年12月8日

ご 回 答 書

〒060-0042
札幌市中央区大通西12丁目4番地
大通コンニサービル5階
弁護士法人創知法律事務所
TEL. 011-280-1180 FAX. 011-280-1181
株式会社ハイチエイジェント代理人
弁護士 齋藤 健太郎



冠省

当職は、株式会社ハイチエイジェント（以下「依頼会社」）より、貴法人からの申し入れ事項及び照会事項への対応の件（以下「本件」）につき依頼を受けましたので、以下のとおりご通知申し上げます。

1. 賃貸借契約の条項について

依頼会社においては、現在、適正かつ適法な会社運営を喫緊の課題としているところであります。そこで、今般の貴法人からの申入れを受けて、当職とともに検討を行った結果、賃貸借契約の全面的な見直しと改定を行うことといたしました。

- (1) 具体的には、新規の賃貸借契約締結においては、住居及び駐車場のいずれについても新たな契約書のひな型を使用し、ご指摘の各条項が含まれないようにいたします。現在、ひな型を準備中ですので年内にはお渡しできるかと思えます。
- (2) また、すでに賃貸借契約書を締結済みの入居者の方々については、添付の案内文を全戸に配布することにより適正化を図りたいと存じます。配付につきましては当職が責任をもって監督し、配付結果につき貴法人に書面にてご報告申し上げます。

2. 町内会費の徴収及び支払について

- (1) ご照会の町内会費の件につきましても、依頼会社において調査した結果、以下のとおり、2つの依頼会社マンションにおいて、町内会費を入居者から徴収しながらも、町内会への支払がなされていなかったことが確認されております。
- ① 「チェリーハイツ26」（札幌市東区北26条東15丁目1-45）において、月額500円を町内会費名目で受領していましたが、東栄すすらん町内会に加入せず支払をしておりませんでした。物件購入時以降しか把握していないため、平成29年5月以降のこととなります。
- ② 依頼会社が吸収合併した有限会社青木商事の所有物件であった「第一山本ハイツ」（札幌市豊平区月寒西2条7丁目1-6）及び「第三山本ハイツ」（豊平区月寒西2条7丁目1-10）について、月寒七区第一町内会との紛争があり、受領していた町内会費を一時期より支払っておりませんでした。
- (2) これらの町内会費の未払の件の対応につきましては、「チェリーハイツ26」については、令和6年1月から町内会に加入することとし、その前月の令和5年12月分までの町内会費については全入居者に速やかに返金することといたします。
- 一方、「第一山本ハイツ」及び「第三山本ハイツ」については、町内会の加入自体はあったと考えることが可能であるため、遡って町内会費の支払を行い、令和6年1月からは改めて町内会費の加入と支払を行うという方針で進める予定であります。
- (3) 上記の入居者への返金手続、町内会加入・支払についても、当職が関与のもと適切に履行したことを確認のうえ、実施後に貴法人に書面にてご報告を行うことといたします。

3. 結語

以上のとおり、依頼会社としましては、適正かつ適法な会社運営のため、貴法人の指摘を全面的に受け入れ、真摯に対応いたします。

今後も依頼会社の運営に問題がある場合にはご指摘いただければ改善に努めていく所存です。

何卒よろしく願いいたします。

草々

ご入居者 各位

令和5年〇月〇日

ご 案 内

〒060-0042

札幌市中央区大通西10丁目4番地

ダンロップSKビル3階

株式会社ハイチエイジェント

代表取締役 鷹野 公弘

拝啓 時下ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

入居者の皆様方におかれましては、弊社の所有物件にご入居いただき、誠にありがとうございます。

弊社においては、消費者保護及びコンプライアンス重視の観点から、この度、居室及び駐車場の賃貸借契約書の内容の改善と見直しを行うこととなりました。すでに賃貸借契約を締結済みの皆様方につきましては、賃貸借契約書の変更部分については効力を有しないものとして運用することにより対応させていただきたく、ご案内申し上げた次第です。

よって、別紙の無効条項一覧記載の条項につきましては、賃貸借契約書にその旨の記載があるとしても、法的な効力を有しないこととなりますので、ご確認ください。

なお、本案内は、全ての入居者様にご送付させていただいているところ、個々の入居者様によって契約書の内容が異なることから、契約書に別紙記載の条項が存在しない場合もございます。別紙記載の条項が契約書内に存在する場合においては法的効力を有しないものとなるという趣旨でご理解いただけると幸いです。

弊社としましては、今後も適正かつ適法な運営を行うとともに、入居者の皆様にとって快適な住居を提供していく所存です。

今後ともよろしく願いいたします。

敬具

別紙 無効条項一覧

(建物賃貸借契約について)

1. 家賃・共益費・駐車料及びその他これに準ずる費用について、契約終了日（解約の場合を含む）の属する月においては、日割計算は行わないものとする旨の契約条項
2. 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、契約書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らないとする条項（但し、契約時に配付している「使用規則」についてはこの限りではない）。
3. 「賃借人又は連帯保証人が死亡し又は禁治産若しくは準禁治産の宣告を受けたとき、若しくは賃貸住宅内の家財道具等の差押さえがあったとき、若しくは破産の申立てがあったとき」は、賃借人が直ちに賃貸人に通知しなければならないとする条項
4. 賃貸人は、賃借人の行為が契約書に定める事項に該当するときは、催告その他法定の手続によらないで本契約を解除することができるとする条項のうち、以下の条項
 - (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り賃貸住宅へ入居したとき。
 - (2) 家賃等を10日以上滞納したとき。
 - (3) 家賃等の支払いをしばしば遅延することにより、その支払能力がないと賃貸人が認め、かつその遅延が本契約における賃貸人・賃借人間の信頼関係を害するものと甲が認めたとき。
 - (4) 契約書上に賃借人が直ちに通知する義務が定められている事項につき、賃貸人に対する通知を怠ったとき。
 - (5) 甲の承諾を得ないで契約書上に賃借人が賃貸人の承諾を得る義務が定められている事項に該当する行為を行ったとき。
 - (6) 賃貸住宅を賃借人の責に帰すべき事由により汚損・破損又は滅失して、財産上の価値を著しく減少させたとき。
 - (7) 用法遵守義務違反・善管注意義務違反、管理規約等の遵守義務違反、転貸・譲渡禁止違反があったとき。
 - (8) 乙が1ヶ月以上行方不明となり用法遵守義務及び善管注意義務が果たせないとき。
 - (9) 共同生活の秩序を著しく乱す行為があったとき。

5. 退去（引越し）に伴う電気・ガス・水道・灯油代等の代金清算手続を完了しなければ明渡したとは認めない旨の条項
6. 賃借人が明渡しに際し、賃貸住宅又は敷地に残置した物品については、所有権を放棄したものとみなし、賃貸人が任意に処分することができるとする条項
7. 賃借人が、明渡しに際して、賃貸人・賃借人間で合意したものを除き、賃貸人に対して名目の如何を問わず立退料等の金銭の請求をできないとする条項
8. 賃借人が1ヶ月以上行方不明となり、賃貸物件を善良な管理者の注意をもって保全し、使用することができないとき、賃貸人が連帯保証人又は適当な第三者の立会の上、賃借人の家財等を整理し、任意の場所に保管し、その後1ヶ月を経過しても引き取りなき場合は賃借人の債務に充当することができるとする条項
9. 賃借人が代理人をもって契約を締結した場合に、代理人の行為一切について賃借人がその責を負うものとする条項

（駐車場賃貸借契約について）

1. 契約の開始月及び終了月が月の途中である場合でも賃料の日割計算をしないとする条項
2. 賃貸人が、駐車場の保守・管理・運営上または建物の保守・管理・運営上必要と認めた場合に駐車場の使用を禁止し、または使用時間帯の制限をすることができるとする条項
3. 賃貸人が必要と認める修理・変更・改造または保守作業等を実施した場合、賃借人が不便・損害を被ることがあっても、賃貸人はその責を負わないとする条項
4. 駐車中の自動車の保管に関してあらゆる事故について賃貸人は一切の賠償の責を負わないとする条項
5. 賃貸人は、契約書に定める事項に該当するときは、催告その他法定の手続によらないで本契約を解除することができるとする条項
6. 賃貸借契約終了時に駐車場内に残置された賃借人の所有物があるときは、賃借人がその時点でこれを放棄したものとみなし、賃貸人は撤去・処分に要した費用を賃借人に請求できるとする条項
7. 賃貸人が不相当と認めるときは、賃貸人が相当と認める連帯保証人を賃借人が立てなければならない義務を定める旨の条項

以上