

## 回 答 書

令和6年1月●日

札幌市中央区北4条西12丁目1番55号  
ほくろうビル3階  
内閣総理大臣認定 特定適格消費者団体・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 様

札幌市中央区南10条西6丁目6番21号  
一般社団法人生活保護住居支援センター  
代表理事 井 口 優

貴法人の当社に対する令和5年11月30日の申し入れについて、当社の回答は以下のとおりです。

- 第1 申入れの趣旨に対する回答  
ご指摘いただいた条項について使用中又は修正をいたします。
- 第2 申入れの理由に対する回答
- 1 あらかじめ合意解除することの合意（第4条第5項）  
本契約条項は使用を中止します。
  - 2 契約が終了した日の属する月の賃料・共益費の精算（第5条第2項）  
本契約条項は次のとおり修正します。  
「1ヶ月に満たない期間の賃料および共益費の清算は、1ヶ月を30日として日割り計算した額を支払うものとします。」
  - 3 諸料金等の不払いによる供給の即時停止（第6条第3項）  
本契約条項は使用を中止します。
  - 4 冬期退室の場合の敷金不返還（第8条第6項）  
本契約条項は使用を中止します。
  - 5 敷金返還時の公共料金領収書の提示義務（第8条第8項）  
本契約条項は使用を中止します。
  - 6 遅延損害金の予定（第9条）  
本契約条項の一部を次のとおり修正します。  
修正前「1日0.1%」  
修正後「年14.6%」
  - 7 訪問者の行為により生じた損害の通知・賠償義務（第12条第2項）  
本契約条項の一部を次のとおり修正します。  
修正前「同居人・家族・および訪問者等」

修正後「同居人および家族等の履行補助者」

8 訪問者の行為により生じた殺人等により生じた損害の賠償義務（第12条3項）

本契約条項は使用を中止します。

9 10日以上部屋をあける場合の通知義務（第15条第4号）

本契約条項は使用を中止します。

10 契約の無催告解除（第17条）

本契約条項は次のとおり修正します。

「1 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

①第5条第1項に規定に違反したとき。

②乙の故意又は過失により必要となった本建物の修繕に要する費用を乙が負担しないとき。

2 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。」

①第10条の規定に違反したとき。

②甲の承諾を得ないで、第11条第1号ないし第3号に規定する行為を行ったとき。

③その他本契約に違反したとき。」

11 賃貸人による強制的な家財等の搬出、鍵の取替・施錠（第18条）

(1)本条項柱書のうち、「乙が速やかに退去しない場合、甲が強制的に乙所有の家財、動産等の搬出を行い、本物件の入口の鍵を取替もしくは施錠をなし、乙の入室を拒絶することをあらかじめ承諾するものとします。」の使用を中止します。

(2)第5号は次のとおり修正します（第6号を追加します。）。

修正前「⑤粗野または乱暴は言動を持って、他の入居者、管理人、関係者等に迷惑・不安感・不快感を与えたとき」

修正後「⑤自ら又は第三者を利用して、相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為をしたとき⑥自ら又は第三者を利用して、偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為をしたとき」

12 原状回復（第19条第2項）

本契約条項は使用を中止します。

- 1 3 原状回復及び賃貸人による有体動産等の移動・処分（第19条第3項）  
本契約条項は使用を中止します。
- 1 4 賃貸人による貸室内の動産の処分（第19条第4項）  
本契約条項は使用を中止します。
- 1 5 建物の保守にかかる費用の賃借人負担（第20条第2項）  
本契約条項は使用を中止します。
- 1 6 駐車する自動車の変更についての事前の承諾（第22条第2項）  
本契約条項は次のとおり修正します。  
「乙が保有車を変更しようとする時は、事前に甲に通知しなければならない。」
- 1 7 駐車場使用における賃借人の責任（第22条第6項）  
本契約条項の一部を次のとおり修正します。  
修正前「乙又は乙の関係者が」  
修正後「乙が」
- 1 8 駐車場使用における賃貸人の責任の免除（第22条第7項）  
本契約条項は使用を中止します。
- 1 9 賃料未払の場合の立入禁止（第23条）  
本契約条項は使用を中止します。
- 2 0 1戸建、借家契約について（第24条）  
本契約条項は使用を中止します。
- 第3 本文書にて以上のとおり回答いたします。

以上