

令和3年8月20日

志乃丘商事株式会社 御中

適格消費者団体特定非営利活動法人

消費者支援ネットワークいしかわ

理事長 橋本 明夫

〒920-0206 金沢市北寺町へ9番地

Tel:076-254-6733 Fax:076-254-6744

(連絡先) 内田清隆法律事務所

弁護士 渡辺 敦磨

〒920-0912 金沢市大手町7番13号

Tel:076-222-3730 Fax:076-222-3731

## ご 連 絡

当法人は、平成29年5月15日に消費者団体訴訟制度の適格消費者団体として消費者契約法第13条に基づく内閣総理大臣の認定を受けた消費者団体です。

2021年5月13日付CSNI第21-14号申入書に関して、貴社よりいただいた回答書につき、以下のとおり、ご連絡いたします。

### 第1 貴社の回答書について

#### 1 入居者の過失によるものか不明な箇所についての借主に対する請求（第1項）について

- (1) 貴社からは、退去立会の注意事項・重要事項説明（居住用）記載事項についての詳細説明を削除の上、今後は、修繕負担について協議の上決定するとのご回答をいただきました。

記載事項からの削除については了解しましたが、今後の方針（修繕負担について協議の上決定する）については、本項(2)をご確認いただき、今後の対応についてご回答くださいますようお願いいたします。

- (2) 協議いただくこと自体は結構です。ただし、故意・過失（※善管注意義務違反を含む。）があることが不明である場合には、原則として、賃貸人側の負担となるというルールを説明文書などにおいて明示した上でご協議ください。さもなければ、法律知識の少ない賃借人が、法的義務でないものについても、知らずに負担してしまう可能性があります。

## 2 ペット飼育に伴う破損の修理（第2項）について

- (1) 契約時の特約において、ペット飼育による汚損・毀損についての賠償責任を賃借人負担とすることはあり得ます。

ただし、この場合においても、原状回復ガイドラインの内容、すなわち本来であれば経年劣化・通常損耗の範囲を超える部分についてのみしか賃借人に負担を求めてはならないことを説明した上で、ペット飼育の場合に全補修が必要となる旨の了承を得るようにしてください。

- (2) また、特約においては、修繕の内容が「クロス・床材等の汚損・毀損や畳の表替え・消臭除菌」と特定されていますので、「退去・立会時の注意事項」においても、「修理費」などという抽象的な記載ではなく、特約同様具体的な内容に変更いただけますようお願いいたします。
- (3) 以上の点につきまして、今後の対応をご検討いただき、ご回答ください。

## 3 退去立会日に水道光熱費を借主が負担する件（第3項）について

- (1) 修正した注意事項の書面については確認しました。
- (2) なお、退去日以降の水道光熱費を賃借人が負担する義務は一切ないこと、再立会料5000円（税別）が、仲介業者たる貴社へ支払われる費用である場合には、賃借人が貴社に支払いする法的理由がないことは、ご注意願います。
- (3) 貴社の回答書においては、対応方針が必ずしも明確ではありません。今後の対応方針についてご回答ください。

## 4 修理費が必要な場合敷金から差し引いても異議を述べない件（第4項）について

ご回答の内容で了解しました。

## 5 敷金精算の振込手数料を借主が負担する件（第5項）について

ご回答の内容で了解しました。

## 6 借主の退去日が一日遅れるにつき金5000円を支払う旨の件（第6項）について

ご回答の内容で了解しました。

## 第2 重要事項説明について

今回お送りいただいた「重要事項説明（居住用）記載事項についての詳細説明」の第14項において敷金・保証金の精算に関する事項という記載

があります。

この中で経年劣化、通常損耗については貸主の負担である旨記載される一方、畳・襖・障子・網戸・電球などは消耗品の為、借主の負担である旨記載があります。

しかし、原状回復ガイドラインに照らせば、消耗品であっても経年劣化、通常損耗の範囲である場合には、原状回復義務の範囲外とされる場合があることは明らかです。消耗品につき賃借人負担という説明は、誤解を生みかねない問題のある説明ですので、削除すべきかと存じますが、貴社のご見解、対応方針をご回答ください。

### 第3 今後について

今回の書面に対する回答内容を確認させていただき（一か月程度を目途にご回答ください。）、特に問題なければ申し入れ活動は終了する予定です。

ただし、書面の内容がきちんとしたものであっても、対応に問題がある場合には、問題は解決しません。貴社の解約通知書においては、原則として貴社は、退去立会は実施していないとの記載も見られましたが、双方の立会がない場合には、トラブルが生じる原因にもなります。貴社におかれましては、精算の内容について、賃借人の納得を得られる対応をお願いいたします。

以 上