

令和3年11月12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 数磨

〒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2021年9月27日付け回答書につき、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

変更について了解しました。

- 2 ペット飼育に伴う破損の修理（第2項）について

事前説明よろしく願いいたします。

なお、説明に際しては、本来「経年劣化」については原状回復の対象とならないが、ペット飼育による汚損については、経年劣化部分を明確に区分することが難しい場合が多いので、このような特約とさせてもらう、ということにも、説明の重点を置いていただければと存じます。

- 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

引き続き、修正した記載内容によって運用いただけますようお願いいたします。

#### 4 重要事項説明について

取扱について了解しました。あわせて重要事項説明書の記載についても取扱に沿った内容に修正お願いいたします。

### 第2 ご質問について

#### Q1

故意・過失での汚損・損傷については、通常損耗・経年劣化の範囲を逸脱するものとして原状回復時の賃借人負担となりうるというのはその通りだと思います。しかし、経過年数が相当長期間に及ぶ場合には、汚損・損傷が通常損耗・経年劣化の範囲内となることもあります。

例えば、原状回復ガイドラインによれば、壁のクロスについては、6年間で残存価値1円となるような負担割合を算定するものとされています。したがって、10年間住んだ建物であれば賃借人の負担割合は最大1円となるはずです。この意味では、仮に故意であっても、通常損耗・経年劣化を超えない場合もあり得ます。

この点、貴社もご指摘の「落書き」の事例において、最低限度の効用を奪うような毀損行為があった場合には、仮に経過年数を超えた場合でも賃借人に負担が生じうることはその通りだと思います。しかし、反対に言えば、最低限度の効用を奪うような毀損行為といえない場合、仮に故意の行為であるとしても、賠償を求めることはできないということにもなります。

#### Q2

特約の有効性の問題でしょうが、定める負担割合がガイドラインから著しく乖離する場合には、消費者契約法等によって無効となる可能性があります。

### 第3 今後について

貴社におかれましては、当方の申入れの意図を汲み取り、各書類の記載内容を修正いただきありがとうございました。

当法人としての書面での応答は、本書を最後とし、申入活動は終了いたします。

以上