

回 答 書

2008年12月15日

適格消費者団体
特定非営利活動法人 消費者機構日本
会 長 根來 泰周 殿
理事長 品川 尚志 殿

三井ホームエステート株式会社
代表取締役社長 米 山 淺



貴法人からの2008年10月7日付申入れ書に対し、弊社において契約内容の精査を行いました。貴法人からの申入れを受けて、弊社は、以下のとおり契約内容の見直しを行うことを決定致しました。なお、契約内容の変更につき必要な各種手続きの関係で、具体的な実施時期は2～3か月後を考えております。

1 申入れ事項Ⅰ（第16条第3項）について

同条項の「なお、損傷原因が甲にあるか乙にあるか不明確な場合、または判定困難な場合は「別表2の1、2の2」に従う。」の文言を削除するとともに、別表2の1を廃止します。

2 申入れ事項Ⅱ（第21条第1項3号）について

同条号を、以下のとおり変更致します（下線部が変更点です）。

（3） 乙が法人の場合、破産・民事再生・会社更生・特別清算等の申立てがあったとき

3 申入れ事項Ⅲ（第24条1項2号に定める別表1）について

（1） 東京都のガイドラインの趣旨に則り、原文を削除し、第1項を以下のとおり変更します。

「1 経年劣化及び通常の使用による損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行うものとし、賃借人（以下「乙」という。）の故意・過失や通常の使用方法に反する使用等、乙の責めに帰すべき事由による損耗等の復旧については、乙の費用負担で行うものとする。」

（2） 第2項かつこ内の文言を以下のとおり変更します。

③について

例外的重量物で、かつ事前に申告のない物の設置による床材等のへこみ

④について

電気焼け（冷蔵庫の後ろ等）の文言を削除します。（④の削除に伴い、⑤を④とします。）

⑤について

結露等の放置によるクロスのカビ

(3) 第3項を以下のとおり変更します。

クロスの張り替えで、乙が負担する場合は㎡単位を原則とします。ただし、破損部分だけの張り替えでは色褪せた他の古い部分と色が異なってしまう場合等、部分補修が困難な場合は、面単位の張り替えとする。なお、張り替えの費用負担に当たっては、通常損耗・経過年数を考慮するものとする。

4 申入れ事項IV（別表2の2）について

別表2の1の廃止（上記1）に伴い、「別表2の2」を「別表2」に改めます。

そのうえで、「別表2」（旧「別表2の2」）の下の余白に、別紙のとおり、わかりやすい具体例を入れることを考えております。

5 申入れ事項V（第24条1項3号）について

(1) 貴法人からの申入れを受け、別表3を廃止致します。なお、ハウスクリーニングにつきましては、賃借人等に対し金額等の説明を行い、契約時に賃借人の同意を得られた場合のみ、費用をご負担頂くことを考えております。

(2) 上記(1)の変更に伴い、第24条を以下のとおり変更します。

ア 本条柱書の『別表1、2の1、2の2』に定める負担区分』を『別表1及び2』に定める基準』に変更

イ 第2号の「別表1、2の1」の「2の1」を削除

ウ 第3号を削除

6 申入れ事項VI（第11条）について

同条の「違約金」は、損害賠償の予定ではなく、違約罰と考えております。なぜならば、悪質かつ賃貸人に多大な損害が生じたような場合には、2か月分以上の損害賠償請求を行うことが相当な場合もあるからです。ただし、この点については、重要事項説明書等で、予め賃借人等に対して内容の説明を適切に行ったうえで契約を締結することを考えております。

以上、ご回答申し上げます。