

2019年10月

宅建業者に対し申入れを行いました。 申入れ終了

(本文)

消費生活ネットワーク新潟は、県内の宅建業者に対し、建物賃貸契約の以下の条項が消費者契約法に抵触するものとして、削除・修正を求める申入れを行いました。

- ① 甲（貸主）は、乙（借主）において本物件を使用するにあたり、次のいずれかの事由が生じた場合、何らの催告を要せず即時、本契約を解除することができるとの条項
 - a 乙又はその同居人の行為が、本物件の共同生活の秩序を著しく乱すもの又は、近隣に著しく迷惑をかけるものと認められた場合
 - b 乙又はその同居人に覚醒剤・売春など警察の介入を生じさせる行為があった場合
 - c 乙が、甲への何らの通知なしに1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となった場合
- ② 本物件の損害又は損耗のうち、乙の故意又は過失によるのか、あるいは通常の使用により生じたものかが判明しない場合の原状回復については、乙の本物件居住年数に基づく負担割合で乙が費用負担するものとするとの条項
- ③ 乙の都合により入居開始より1年未満で解約の場合、違約金として賃料1ヶ月分相当額を甲に支払うものとする（1年契約の方が2月～3月に退去する場合は違約金は発生しない）、1年契約の方で2月～3月以外に退去される場合は1月末日までの家賃が発生する、1年契約の方は1月末日前の退去の場合、違約金として賃料1ヶ月分相当額を甲に支払うものとするとの条項
- ④ 乙は退去時貸主指定専門業者による、ルームクリーニングの費用・エアコンクリーニング費用を負担するとの条項
- ⑤ 凍結による水道管・給湯器等の破損は乙の負担で修繕するとの条項
- ⑥ 駐車場内に於ける事故等についてはその責任は一切貸主および管理会社は負わない、除雪は借主で行い積雪・落雪等による人身事故・破損などの事故被害については貸主および管理会社は一切責任を負わないとの条項

その後、協議を経て、当該事業者より、申入れの趣旨に沿うかたちで契約条項を是正するとの回答が得られたことから、消費生活ネットワーク新潟は本件申入れ活動を終了することとしました。