

平成20年2月15日

京都市中京区烏丸通二条下ル秋野々町529番地

ヒロセビル5階

特定非営利活動法人

京都消費者契約ネットワーク

代表者理事長 野々山 宏 殿

回 答 書

大阪市北区西天満4丁目11番22号

阪神神明ビル9階 岩城・松井法律事務所

電話番号 06-6316-8824

大和リビング株式会社代理人

弁護士 岩 城 裕

冠省 当職は、大和リビング株式会社（以下「当社」といいます）の代理人として、貴法人作成の2008年2月1日付ご通知に対し、次のとおり回答いたします。

1 「差止請求」について

平成20年1月22日付回答書で申し上げたとおり、当社は平成19年6月以降、新たに建物賃貸借契約を締結するに際して、敷金・保証金から敷引・退去時控除額などの名目で一定額を控除して敷金・保証金を消費者に対し返金する旨の敷引特約を内容とする意思表示を行っていません。

ところで、平成19年5月当時、当社が使用していた契約書ひな形においては、敷引等に関する条項は存在せず、敷引特約を合意する場合には、契約締結時に、契約書表紙に記載された「賃料等・支払条件」欄の「契約一時金」欄に、敷金額及び敷引を予定する金額を、システムによる入力と出力により印字・記載していました。

そして、当社は、平成19年6月以降、システムを変更し、敷引についての入力及び出力ができない扱いにしています。

したがって、当社は、契約書ひな形について、平成19年5月以前のを廃棄していませんが、システム変更の結果、同年6月以降はシステム上、敷引に関する記載はできません。

また、上記のシステム変更にともない、社内での周知徹底を行っています。

なお、違約金を支払う旨の誓約書の差入については、貴法人に対して違約金を支払う根拠や貴法人が違約金を取得する根拠を見出しがたく、応じかねます。また、敷引特約についての法的見解を示すよう求めておられますが、回答を控えます。

2 「申入」について

前回の回答書に記載したとおりです。

ご要請に基づき、現在、当社が使用している契約書ひな形（資料1）を送付いたしますが、次の点についてご留意下さい。すなわち、23条については、国土交通省標準賃貸借契約書の趣旨にかんがみ、この条項をそのまま適用することは適切でないとの判断にもとづき、契約書を作成する時点で、システム上、「特約・特記事項」欄に次の文言を印字・記載する扱いとしています（資料2）

「第23条（明渡時の修繕負担）について全文抹消し、下記条文を追加するものとする。

①本貸室の明渡しに際し、乙は、通常の使用に伴い生

じた本貸室の損耗を除き、本貸室を原状回復しなければならない。

②甲及び乙は、前項の規定に基づき乙が行う原状回復の内容について協議するものとする。」

なお、近日中に、資料1の契約書ひな形を変更する予定であり、その際、23条についても上記の趣旨に合致するよう変更します。

以上