

両者の意見の相違

三井不動産住宅リース(株)からの書簡 (2011年1月6日)

(1) クリーニング費用の賃借人負担について

弊社では賃貸借契約締結に先がけ、「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例第2条」の規定に基づき、賃借人の原状回復範囲に関しまして書面（以下、「本説明書」といいます）を交付のうえ、媒介する宅地建物業者が説明を実施し、賃借人から説明を受けた旨の署名・捺印を頂戴しております。本説明書に記載のとおり、通常の損耗等の復旧についての費用負担は原則として賃貸人が負担すべきとされておりますが、例外として、賃貸人と賃借人の両者の合意により、上記原則と異なる特約を定めることができるとされております。■■様につきましても2007年10月23日付でご了承の署名・捺印を頂戴しております。

(2) 特約の有効性について

東京都の賃貸住宅トラブル防止ガイドラインでは、この特約の有効性につきまして、3つの要件をあげております。

- ①特約の必要性に加え暴利的でないなど客観的、合理的理由が存在すること
- ②賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

弊社では本説明書にて特約による費用負担を明確にしたうえで、クリーニング費用も事前に金額を明らかにし、ご契約を締結いただいております。費用負担特約は有効と考えております。

三井不動産住宅リース(株)宛の書簡 (2011年1月9日)

1月6日付の貴書簡を拝見しました。お手数をおかけします。

不躰で恐縮ですが、この書簡に記されている程度のことはご教示いただくまでもなく十分に承知しているつもりです。

ただ、貴殿のご指摘の媒介業者の説明に関しては、認識の相違があります。(株)エイブルの田淵智子氏から説明を受けたのは私ですが、「重要事項説明書」の概要の説明を受けましたが、当該説明書の特記事項の説明は受けていません。少なくとも貴社が他の賃貸業者と比較して原状回復費用を多額に要求する業者だ、という話はありませんでした。後日、原状回復費用が最も高額なのが三井さんだという話は同業者から聞

いてはいましたが。

また、「建物賃貸借契約書」に特約事項があることも事実です。しかし、今回提出された「原状回復に関する御見積書」に記載されている内容は貴書簡の(2)も回避できないと考えています。もっともこの①～③の説明が概括過ぎて誤解を与えやすいことはありますが。

三井不動産住宅リース(株)からの書簡 (2011年1月14日)

まず、「クリーニング費用が記載された書面」は、ご指摘の通り「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書」を指しております。「・・・クリーニング費用も事前に金額を明らかにし、ご契約を締結いただいております・・・」の部分に補足致しますと、「・・・クリーニング費用も賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書により事前に金額を明らかにした上で、クリーニング費用が借主様のご負担であることを規定した建物賃貸借契約を締結いただいております・・・」という意味で記載させて頂きました。

尚、現在弊社がお預かりしております敷金のうち、クリーニング費用を除く額は解約通知書にてご指定頂きました口座に1月末日にご返金申し上げる予定とさせて頂いております。金額及びご返金口座は別表に記載致しましたのでご確認の程お願い致します。