

再申入書への回答書

2022年12月6日

〒321-0968

栃木県宇都宮市中今泉2-7-19

適格消費者団体 特定非営利活動法人

とちぎ消費者リンク 御中

〒101-8621

東京都千代田区外神田2-18-8

株式会社 共立メンテナンス

前略 弊社は貴法人からいただいております2022年9月1日付の「再申入書」(以下「本件再申入書」)に関わり以下のとおり回答いたします。

また、2022年1月21日に送付させていただきました貴法人からの2021年10月27日付の申入書に対する回答書でも申し上げましたとおり、機会を設けていただけましたら伺いし学生会館の施設、運営等に関わり説明をさせていただくことができるものと考えております。書面でのやりとりではご理解をいただけていないのではないかと懸念しておりますのでご検討いただけますようお願い申し上げます。

本件再申入書「第1第8条について」

「盗難」を除いた下記の文書に差し替えます。

変更文の適用につきましては、来年4月から入寮されるお客様に対して使用する契約書類に反映をすることで進めております。

天変地変、火災等その他甲の責めに帰すことのできない事由で本学生会館が使用する事ができなくなったときは、本契約は当然に終了し、乙は名目の如何を問わず甲に対して損害賠償その他の請求はできない。また、甲は、乙が甲の責めに帰すことのできない事由により損害を受けた場合、損害賠償を負わない。

本件再申入書「第2再申し入れ 1 契約期間中解約に関する返金義務免除(第5条(2))について」

ご入居者にご負担いただく管理費は、食堂、厨房、コミュニティルーム、共同浴場、個室シャワー、洗面台、トイレ、共有キッチン、室内廊下、玄関と下駄箱室、エレベーター、屋上物干し場、駐輪場等の共同施設の維持管理費、また清掃費、水道光熱費の費用、寮運営スタッフの人件費にあたり、また、電力利用に関しては個別にメーターの設置のない部屋に対する冷暖房費は当該部屋を含む学生会館の施設全体に係る費用を按分して負担する費用に該当しています。

学生会館の性質上、中途解約になると期中でその空室を新たなお客様にご入居いただくことは困難で、また、中途解約となったことで生ずる不足分を、弊社または他の入居者で負担するところではありませんため、退館される契約者のご負担いただくしかないものと考えております。

本件再申入書「第2再申し入れ 2 無催告解除（第9条）について」

第9条 契約解除につきましては、下記のとおり改訂することができるものと考えております。

甲は、乙に対し、乙が本契約に違反し、また入館契約細則に反する言動等をするなどして信頼関係が破壊するようなときには、文書による催告をして本契約を解約することができる。ただし、乙が本契約の第22条に該当したとき、また卒業、退学などして学生会館の入居資格を喪失したときには催告無く解除することができる。

2. 乙が前項に基づき、本契約を解除されたとき、乙は速やかに学生会館から退去する。また、本契約の第5条の（2）および（3）の各規程に基づき、金員の精算を行う。

本件再申入書「第2再申し入れ 3 契約内容に一方的改定（第14条）について」

14条の費用の改定につきましては、増額だけではなく減額をすることも想定したものになります。法的には借地借家法32条1項の適用が想定され、同条の規定は形成権と理解するのが裁判例であります。従いまして、そもそも同条が入館者の利益を一方的に害するとのご主張には同意いたし兼ねますとともに、確定した裁判例に矛盾するところでもありません。ご理解をいただきますようお願い申し上げます。

また、費用の改訂を行う際には当社から料金改定のご案内を保護者に宛てて送付し、料金が改定になる理由をご説明したうえで継続して利用をいただいていますことを併せて申し上げます。

なお、借地借家法32条1項の規定に可能な限り近い文言に代えることに異論はありません。次のような変更案を検討できるものと考えております。

甲は、館費、管理費等の会館費用は、経済事情の変動、公租公課の増減、消費者物価の増減、エネルギーコストの増減、同種の施設における会館費用の増減等諸要素を勘案し、毎年4月に改定することができる。なお、甲は乙に対し文書により改定後の費用および実施時期を通知し、乙はこれを支払うものとする。

以上