

申 入 書

平成18年 7月6日

株式会社長栄 御中

特定非営利活動法人京都消費者契約ネットワーク
理 事 長 長 尾 治 助

【連絡先】

〒604-0847

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5F

TEL 075-211-5920 / FAX 075-251-1003

担当 長野 浩三（理事・事務局長）

当NPO法人は、消費者契約問題に関する調査、研究、救済及び支援事業等を通じて消費者の権利擁護を目的とする消費者、消費生活相談員、学者、司法書士及び弁護士らで構成しているNPO法人です。

当NPO法人は、貴社が使用しているマンション賃貸借契約の契約条項について検討しましたので、その検討結果を基に、貴社に対し、下記のとおり申し入れします。

つきましては、本申し入れに対する貴社の対応について本書到達後2週間以内に文書で回答ください。なお、回答の有無及び回答内容は公表することがあることを申し添えます。

第1 申し入れの趣旨

貴社が居住目的で賃貸マンションを賃借する消費者との間で締結するマンション賃貸借契約中下記のいわゆる「定額補修分担金」条項を使用することの中止を求める。

また、貴社が管理している賃貸物件について、賃貸人に対し、下記定額補修分担金条項を含む契約条項を推奨（妥当なものとして使用を勧めること）している場合、その推奨の中止を求める。

記

〔定額補修分担金〕

本物件は、快適な住生活を送る上で必要と思われる室内改装をしております。そのために掛かる費用を分担し（頭書記載の定額補修分担金）賃借人に負担して頂いております。尚、乙の故意又は重過失による損傷の補修・改造の場合を除き、退去時に追加費用を頂くことはありません。

1. 乙は、本契約締結時に本件退去後の賃貸借開始時の新装状態への回復費用の一部負担金として、頭書（2）に記載する定額補修分担金を甲に支払うものとする。
2. 乙は、定額補修分担金は敷金ではないということを理解し、その返還を求

めることができないものとする。

3. 乙は、定額補修分担金を入居期間の長短に関わらず、返還を求めることはできないものとする。
4. 甲は乙に対して、定額補修分担金以外に本物件の修理・回復費用の負担を求めることはできないものとする。但し、乙の故意又は重過失による本物件の損傷・改造は除く。
5. 乙は、定額補修分担金をもって、賃料等の債務を相殺することはできない。私は、本契約締結にあたり以上の説明を受け、上記事項を熟読の上、ここに定額補修分担金の支払いを了承し、その支払いに合意致します。

平成 年 月 日 (賃借人氏名)

第2 申し入れの理由

- 1 通常損耗等の回復費用を賃借人負担とする条項は消費者契約法10条で無効である。このことは大阪高等裁判所判決平成16年12月17日判例時報1894号19頁や同裁判所判決平成17年1月28日でも判示されており、後者の判決は最高裁判所で上告不受理決定により確定している。

しかるところ、定額補修分担金条項は、いわゆる家屋賃借人の通常の使用によって生じる損耗・経年変化（以下、「通常損耗等」という。）の回復費用を賃借人負担とする内容を含んでいる。また、この分担金は、形式上は賃借人の過失損耗部分があってもその回復費用を定額で賃借人に負担させるものであるが、一般的に賃借人の過失損耗の回復費用は多くないこと、同分担金の金額が従来 of 敷金程度の額を定めていることから、同分担金が賃借人の通常 of 過失部分を遙かに超えて、結局自然損耗分の回復費用を賃借人に負わせようとするものであることは明らかである。よって、定額補修分担金条項は、通常損耗等の回復費用を賃借人負担とする条項が無効であることの潜脱手段となっている。

- 2 また、定額補修分担金条項では、賃借人の故意・重過失に損傷の回復費用は定額補修分担金とは別に貴社が賃借人に請求できることとなっている。これにより、故意・重過失による損耗の回復費用については補修費用の二重取りとなる可能性がある。
- 3 さらに、上記のとおり、定額補修分担金として設定されている金額は従前敷金として授受されてきた金額程度である。

定額補修分担金条項が使用されている事案では敷金の授受がなされないことがある。定額補修分担金は、通常損耗等の回復費用を賃借人負担とする条項が無効となり、それまで同条項をたてに敷金返還を拒んでいた実態を維持するため、「敷金」を「定額補修分担金」と言い換えているにすぎない。

- 4 消費者契約においては、信義則に反し消費者の利益を一方的に害する契約条項は無効であるが（消費者契約法10条）、以上からすれば、定額補修分担金条項は消費者契約法10条で無効である。よって、申入の趣旨のとおり、同条項の使用、推奨の中止を求める。