

差止請求書兼申入書

2008年2月29日

京都市伏見区深草西浦町三丁目7
0番地第5長栄アストロビル
株式会社長栄 御中

内閣総理大臣認定適格消費者団体
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 野々山 宏

(京都産業大学法科大学院教授・
弁護士)

〒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5階

TEL075-211-5920

FAX075-251-1003

(担当)理事・事務局長 長野浩三
(弁護士)

(差止請求)

当NPO法人は、消費者の権利擁護を目的として、消費者、消費者団体、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、2007年12月25日に消費者契約法13条の内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体です。

当 N P O 法人は，貴社に対し，消費者契約法 4 1 条 1 項の請求として本差止請求書を差し出します（従って，本書が貴社に到達すべき時期から 1 週間を経過した後は，消費者契約法の定める差止請求に係る訴えを提起することができます。）。

つきましては，本差止請求書に対して，本書到達後 1 週間以内に文書で貴方のご対応をご回答ください。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。

（請求の要旨）

貴社が，消費者との間で，建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し，下記内容のいわゆる定額補修分担金特約を内容とする意思表示を行わないこと，同特約が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙を破棄すること及びこれらを社内で周知徹底させる措置をとることを請求する。

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）

（紛争の要点）

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の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・重過失による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，請求の要旨のとおり，同条項の使用の中止等を請求する。

（訴えを提起する予定の裁判所）京都地方裁判所

（申入）

以下は，消費者契約法12条の差止請求ではなく，消費者団体としての申入として申し入れます。

上記のとおり，定額補修分担金特約は無効である。

とすれば，貴社は同分担金を取得することはできない。

ついては，①今後解約する消費者に対して同分担金相当額を返金するか否か，②過去に解約した消費者で，同分担金を返還しなかった例について，同分担金を返金するか否か，③過去に解約した消費者に対し返金する場合は返還する消費者の範囲，につき，本書到達後1週間以内に文書で貴方のご対応をご回答されたい。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る。

また，貴社は，いわゆる管理会社として，賃貸人らに対し，消費者との建物賃貸借契約において，定額補修分担金特約を内容とする意思表示を行うことを推奨している。ついては，同推奨行為を直ちに中止することを申し入れる。これについても，本書到達後1週間以内に文書で貴方のご対応をご回答されたい。