



訴 状

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

定額補修分担金条項使用差止請求事件

訴訟物の価格 1,600,000 円

ちょう用印紙額 13,000 円

平成20年3月25日

京都地方裁判所 御中

原告訴訟代理人弁護士 長 野 浩 三 (主任)

同 谷 山 智 光

同 木 内 哲 郎

同 大 濱 巖 生

同 平 尾 嘉 晃

同 宮 崎 純 一

同 川 村 暢 生

同 二 之 宮 義 人

同 山 口 智

同 武 田 真 由

請求の趣旨

- 1 被告は、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、別紙定額補修分担金条項など、下記の事項を内容とする意思表示を行ってはない。

記

- ①. 消費者は、目的物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、定額補修分担金を被告に対し支払う。
 - ②. 当該消費者は、被告に対し、定額補修分担金の返還を、入居期間の長短に関わらず、請求できない。
 - ③. 被告は、当該消費者に対して、定額補修分担金以外に目的物件の修理・回復費用の負担を求めることはできない。但し、当該消費者の故意又は重過失による同物件の損傷・改造は除く。
- 2 被告は、前項記載の条項が記載された契約書雛型が印刷された契約書用紙を破棄せよ。
 - 3 被告は、その従業員らに対し、上記1記載の意思表示を行ってはないこと及び2項記載の契約書用紙を破棄すべきことを周知徹底させる措置をとれ。
 - 4 訴訟費用は被告の負担とする。
- との判決並びに仮執行の宣言を求める。

請求の原因

1 当事者

原告は、平成19年12月25日、消費者契約法13条に基づいて内

閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体である（甲1）。

被告は、不動産賃貸業及び不動産管理業を目的とする事業者（消費者契約法2条2項）である（甲2）。

2 被告は、不特定かつ多数の消費者との間で、建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し、別紙定額補修分担金条項を含む賃貸借契約書を用いて賃貸借契約を締結し（甲3）、同条項を含む更新合意を内容とする合意更新をしている。今後も、同内容の意思表示をするおそれがある。

3 原告は、被告に対し、平成20年2月29日、消費者契約法41条に定める書面をもって、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、定額補修分担金条項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雛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し、同書面は、同年3月1日、被告に対し到達した（甲4、5）。

4 被告は、定額補修分担金条項の使用の中止を求める従前の原告からの申入（甲6）や消費者契約法41条に基づく差止請求にも応じない。そればかりか、被告は、原告に対し、上記41条書面に対する回答をせず、同書面を返送するという非常識な対応をしてきた。

5 定額補修分担金条項が消費者契約法10条によって無効であること

(1) 不当な原状回復条項は消費者契約法10条で無効

建物賃貸借契約において、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（甲7）や同裁判所判決平成17年1月28日兵庫県弁護士会HP（甲8）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。

(2) 定額補修分担金は不当な原状回復条項である

しかるところ、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。

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賃貸人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。

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ほとんど敷金の授受がなされない。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。

(3) 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(なお、同条前段要件は必須要件ではないが(日弁連「コンメンタル消費者契約法」162頁以下(甲9), 山本敬三「消費者契約立法と不当条項規制」

NBL686号14頁(甲10)も同旨。), 必須要件であるとしても, 定額補修分担金条項は民法601条に比して消費者の義務を加重する条項であるといえる。)

以上のとおり, 本件定額補修分担金支払条項は消費者契約法10条により無効である。

- 6 よって, 原告は, 被告に対し, 消費者契約法12条3項本文に基づき, 消費者との建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し, 上記定額補修分担金条項など, 請求の趣旨1項記載の内容とする意思表示を行わないこと, 同内容が記載された契約書雛型が印刷された契約書用紙を破棄すること及びこれらを被告の従業員に対し周知徹底させる措置をとることを求めて本訴に及ぶ。

証拠方法

甲第1号証	適格消費者団体として認定をした旨の通知書(通知)
甲第2号証	現在事項全部証明書
甲第3号証	建物賃貸借契約書
甲第4号証	差止請求書兼申入書(2008年2月29日付)
甲第5号証	郵便物等配達証明書
甲第6号証	申入書(平成18年7月6日付)
甲第7号証	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
甲第8号証	大阪高等裁判所判決平成17年1月28日兵庫県弁護士会HP
甲第9号証	日弁連「コンメンタール消費者契約法」162頁以下
甲第10号証	山本敬三「消費者契約立法と不当条項規制」NBL686号14頁

附属書類

- | | | |
|---|--------------|-----|
| 1 | 訴状副本 | 1通 |
| 2 | 甲第1から第10号証写し | 各2通 |
| 3 | 現在事項全部証明書 | 1通 |
| 4 | 訴訟委任状 | 1通 |

当事者目録

〒604-0847

京都市中京区烏丸通二条下ル秋野々町529番地

原告 特定非営利活動法人

京都消費者契約ネットワーク

上記代表者理事 野々山 宏

(原告訴訟代理人)

〒604-8186

京都市中京区烏丸御池東入アーバネックス御池ビル東館6階

御池総合法律事務所 (送達場所)

弁護士 長 野 浩 三 (主任)

弁護士 谷 山 智 光

電 話 075-222-0011 F A X 075-222-0012

〒604-0931

京都市中京区河原町二条西入ル河二ビル5階

木内総合法律事務所

弁護士 木 内 哲 郎

弁護士 大 濱 巖 生

〒604-0931

京都市中京区河原町二条西入宮崎ビル2階

中村利雄法律事務所

弁護士 平 尾 嘉 晃

弁護士 宮 崎 純 一

〒604-0901

京都市中京区中筋通竹屋町上ル末丸町541番地38

彦惣弘法律事務所

弁護士 川 村 暢 生

〒604-0864

京都市中京区両替町通夷川上ル松竹町129番

弁護士法人田中彰寿法律事務所

弁護士 二 之 官 義 人

〒602-0875

京都市上京区寺町丸太町東入る信富町

白浜法律事務所

弁護士 山 口 智

〒604-0847

京都市中京区烏丸通二条下ル西側ヒロセビル2階

市民共同法律事務所

弁護士 武 田 真 由

〒604-8106

京都市中京区堺町通御池下ル吉岡御池ビル8階

弁護士法人みやこ法律事務所

弁護士 大 高 友 一

〒612-0029

京都市伏見区深草西浦町三丁目70番地第5長栄アストロビル

被 告 株式会社 長 栄

上記代表者代表取締役 長 田 修

別紙 定額補修分担金条項

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）