



訴 状

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

敷引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8月12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



同 大 高 友 一



## 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もしくは合意更新をするに際し、当該消費者から受領する敷金もしくは保証金に関して、当該消費者との建物賃貸借契約終了時において、その名目の如何に関わらず、当該消費者に返金すべき敷金もしくは保証金より無条件に一定額を控除する旨の条項を含む意思表示を行ってはならない。
  - 2 被告は、前項記載の内容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項記載の意思表示を行ってはならないこと及び2項記載の契約書用紙を破棄すべきことを周知徹底するために必要な措置をせよ。
  - 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、不動産賃貸借及び不動産管理業等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するに際し、「解約引き 350,000円引き」など、敷金・保証金から一定額を控除して敷金・保証金を消費者に対し返金する旨のいわゆる敷引特約を内容とする旨の意思表示を含む賃貸借契約書

を用いて賃貸借契約を締結している（甲3）。被告は、今後も、敷引・解約引き・退去時控除額などの名目で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7月30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、敷引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、同月31日、被告に対し到達した（甲4、5）。

4 敷引特約が消費者契約法10条によって無効であること

(1) 「消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項」であるという点について

賃貸借契約は、賃貸人が賃借人に対して目的物を使用収益させる義務を負い、賃借人が賃貸人に対して目的物の使用収益の対価として賃料を支払う義務を負うことによって成立する契約であり（民法601条）、賃貸目的物の使用収益と賃料の支払いが対価関係にあることを本質的内容とするものである。そして、民法上、賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる旨の明文の規定は存在しないから、賃借人に債務不履行がある場合を除き、民法は、賃借人が負担する金銭的な義務としては賃料以外のものを予定していない。よって、本件敷引特約のような賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる内容の特約は、賃貸借契約に関する任意規定である民法601条を適用する場合に比し、賃貸人の義務を加重するものである。

なお、消費者契約法1条の消費者保護の趣旨からしても、また、不当条項が任意規定があるかどうかによって無効とされたりされなかつたりするのは極めて不合理であることから、10条前段要件は本来必須要件ではない（日弁連「コンメンタール消費者契約法」162頁以下（甲6）、山本敬三「消費者契約立法と不当条項規制」NBL686号14頁（甲7）も同旨。）。

(2) 「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する」という点について

上記のとおり、賃貸借契約における賃借人の金銭的な義務はあくまで賃料支払義務であり、それ以外に敷引金を賃借人に負担させる正当な理由は何ら存在しない。また、被告が行っている敷引特約における敷引割合は、敷金の87.5パーセントと高率である（甲3）。

さらに、賃貸事業者又はその仲介業者と消費者である賃借人との情報量や交渉力の格差からすれば、本件のように一方的に押し付けられた敷引特約を、賃借人である消費者が交渉によって排除することは事実上不可能である。

以上の事情を総合考慮すると、本件の敷引特約は、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものである。

(3) したがって、本件敷引特約は、消費者契約法10条により無効である。

なお、敷引特約を無効とした裁判例として、神戸地判平成17年7月14日判例時報1901・87（甲8）、大津地判平成1

8年6月28日（甲9），京都地判平成18年11月8日（甲10），大阪地判平成18年12月15日（甲11），京都地判平成19年4月20日（甲12），奈良地判平成19年11月9日（甲13）等がある。このように関西の主要各地裁では既に敷引特約が無効であることが確立されていると見てよい状況にある。

5 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，上記敷引特約など，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	賃貸借契約書
甲第4号証	差止請求書兼申入書（2008年7月30日付）
甲第5号証	郵便物等配達証明書
甲第6号証	日弁連「コンメンタール消費者契約法」162頁以下
甲第7号証	山本敬三「消費者契約立法と不当条項規制」NBL6 86号14頁
甲第8号証	神戸地判平成17年7月14日判例時報1901・8 7
甲第9号証	大津地判平成18年6月28日

甲第10号証 京都地判平成18年11月8日  
甲第11号証 大阪地判平成18年12月15日  
甲第12号証 京都地判平成19年4月20日  
甲第13号証 奈良地判平成19年11月9日

附属書類

1	訴状副本	1通
2	甲第1から第13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

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 瀨 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

〒604-8175

京都府京都市中京区室町通御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル2階

二之宮義人法律事務所

弁護士 二 之 宮 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

〒601-8033

京都市南区東九条南石田町3番地の2

被 告 大和観光開発株式会社

上記代表者代表取締役 福 田 賢 一