

2004年8月26日

財団法人日本賃貸住宅管理協会 御中
同協会京都支部 御中

NPO法人京都消費者契約ネットワーク
理事長 長 尾 治 助
(立命館大学名誉教授・弁護士)

【連絡先】

〒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

電話 075-222-0011

FAX 075-222-0012

理事 長野浩三 (事務局長・弁護士)

申 入 書

当団体は、消費者問題に関する調査、研究、救済、支援事業、消費者問題に関する社会制度の改善事業等を通じて消費者の権利擁護を目的とする消費者、学者、司法書士、弁護士らで構成する団体です。

当団体は、現在用いられている賃貸借契約条項について検討し、2002年5月23日付けで、賃貸住宅の管理会社の事業者団体である貴協会に対して、消費者契約法に違反し、または違反する疑いが極めて強い不当な賃貸借契約条項を具体的にあげて、その使用を中止すべきことを会員に周知するよう求める申し入れを行いました。

しかしながら、貴協会から周知等の改善策が採られたかどうかの回答は未だいただかず、賃貸借契約において不当と考えられる条項が使用されているのが現状です。

当団体が申し入れた使用を中止すべきと考える不当条項のうち、<自

然損耗の回復費用を借主負担とする条項は、苦情や紛争事例も多いため、当団体所属の弁護士や司法書士が中心となって、これが消費者契約法10条により無効であることを求める訴訟が行われてきました。この結果、京都地方裁判所平成16年3月16日及び平成16年6月11日の2つの裁判例において、自然損耗の回復費用を借主負担とする条項が消費者契約法10条によって無効であることが明確に判示されました。

については、賃貸住宅の管理会社を指導する立場にある貴協会において、裁判所によって明確に判示されたく自然損耗の回復費用を借主負担とする条項について、賃貸借契約においては使用を中止するようただちに周知することを強く求めるものです。

また、改めて、2002年5月23日付けで申し入れたその他の不当条項についても、その使用を中止すべきことを会員に周知するよう申し入れる次第です。

本申入に対して貴協会での対応等も含めて文書で2004年10月末までに回答されるようお願いいたします。