

## 申 入 書

2008年2月15日

財団法人日本賃貸住宅管理協会 御中  
財団法人日本賃貸住宅管理協会 京都府支部 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)

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NPO法人は、貴団体に対し、建物賃貸借契約における敷引特約の不使用の徹底に関し、下記のとおり申し入れます。

つきましては、本申入書に対して、本書到達後1ヶ月以内に文書で貴団体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。

(申入の趣旨)

貴団体において、会員に対し、消費者との間の建物賃貸借契約に関し、いわゆる敷引特約を内容とする意思表示をしないことを徹底する措置を求める。

(申入の理由)

消費者との間の建物賃貸借契約における、いわゆる敷引特約は、消費者契約法10条で無効である（この旨の裁判例として、神戸地判平成17年7月14日判例時報1901・87、大津地判平成平成18年6月28日、京都地判平成18年11月8日、大阪地判平成18年12月15日、京都地判平成19年4月20日、奈良地判平成19年11月9日など。また、大阪高裁においても同特約が無効を前提として和解した例

がある。)

しかるに、これを無視するかのようになり、現在も、建物賃貸業者、仲介業者、管理業者らにおいて、敷引特約が用いられている。

消費者との間で敷引特約を内容とする意思表示を行うことは消費者契約法10条、12条3項に該当し、消費者契約法の定める消費者団体訴訟制度の差止請求の対象となる行為である。

よって、公益的目的を有する貴団体において、会員に対し、上記敷引特約を内容とする意思表示を行わないことの徹底を図る措置を求める。

なお、当法人は、上記のとおり、内閣総理大臣認定の適格消費者団体であり、敷引特約を内容とする意思表示を行う事業者に対しては差止請求訴訟を提起する権限を有する。当法人において、今後、敷引特約を用いている事業者を認知した場合には、上記差止請求訴訟を提起することがあることもあわせて会員に周知徹底されたい。