

平成 20 年 3 月 24 日

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 様

社団法人全日本不動産協会京都府本部
本部長 坊 雅彦

建物賃貸借契約における敷引特約に関する申入れについて（回答）

前略 貴団体におかれては、平素より消費者の権利擁護を目的とする活動を展開しておられることに対して、敬意を表する次第です。

さて、平成 20 年 2 月 15 日付けで貴団体から当本部に対して申入れをいただいた件について、下記のとおり回答いたします。

記

- 1 いわゆる「敷引特約」のうちには、ご指摘のとおり裁判例によっては、消費者契約法第 10 条により無効である旨の判断がなされている内容のものが存することは承知しております。また当協会は、昭和 27 年、宅地建物取引業法制定と同時に創立し、以来 55 年間不動産業界全体の発展と取引の公正の確保をめざして活動を続け、不動産流通の円滑化と顧客の利益の保護に努めてきたところです。したがって、当本部にあっても、不動産賃貸借契約において賃借人（消費者）の皆様が利益が不当に害されることのないように努めることは、重要な責務の一つであると認識しております。
- 2 もっとも、当協会の活動（権能）は「宅地建物取引業」の範疇であり、これは宅地建物の売買・交換又は宅地建物の売買・交換・貸借の代理媒介行為を業として行うものであります（宅地建物取引業法第 2 条第 2 項）。すなわち当協会の会員自身が行う宅地建物の賃貸については、当協会の活動対象にはなりません。
したがって、この問題に対する当協会の責務は、会員である宅地建物賃貸仲介業者が、依頼人である不動産所有者（賃貸人）から不動産の賃貸借契約の仲介の業務を請けるに当たって、依頼人（賃貸人）に対し、賃借人（消費者）の皆様が利益が不当に害されるような「敷引特約」を締結することがないように、契約内容を慎重に吟味すべきであるとの助言を与えるべく、会員に助言、指導することにあると考えております。
- 3 そこで当本部としては、賃借人（消費者）の皆様方のあるべき利益保護のあり方についてさらに研究・学習し、不動産賃貸借契約において賃借人（消費者）の皆様方の利益が不当に害されることがないように契約形態ないし契約内容についての研鑽を積むとともに、会員に対する啓発に努め、もって依頼人である不動産所有者（賃貸人）に対するより質の高い情報提供を行ってまいりたい所存です。