

申 入 書

平成18年12月26日

積和不動産関西株式会社 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】

〒604-0847

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5F

電 話 075-211-5920

FAX 075-251-1003

担当 理事・事務局長 長野浩三 (弁護士)

当NPO法人は、消費者契約問題に関する調査、研究、救済及び支援事業等を通じて消費者の権利擁護を目的とする消費者、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、貴社が使用している契約書等の契約条項について検討しましたので、その検討結果を基に、貴社に対し、下記のとおり申し入れます。

つきましては、本申し入れに対する貴社の対応について本書到達後3週間以内に文書で回答ください。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。

第1 申し入れの趣旨

消費者との建物賃貸借契約において、いわゆる敷引（保証金引）特約を用いることを中止されたい。

第2 申し入れの理由

1 敷引特約の問題性

貴社は、消費者との間の建物賃貸借契約において、敷金ないし保証金から一定額を控除して返還するとする敷引（保証金引）特約を用いている。

この敷引特約の性質については、①賃貸借契約成立の謝礼、②賃貸目的物の自然損耗の修繕費用、③契約更新時の更新料の免除の対価、④賃貸借契約終了後の

空室賃料、⑤賃料を低額にすることの代償などが考えられる。

しかし、①謝礼を賃借人だけが支払う合理的理由はなく、②自然損耗の修繕費用を賃借人に負担させる条項は消費者契約法10条で無効であり（大阪高裁判決平成16年12月17日判例時報1894号19頁）、③賃貸用物件においては更新拒絶の正当事由は考えがたく、更新拒絶しないことの対価といわれる更新料の支払自体が合理性がなく、④空室賃料を賃借人が負担する理由は全くなく、⑤賃料が低額にされているかどうかとも全く不明であること、敷引金が賃料だとすると居住期間の違いによって極端に実質賃料が異なってきた不合理であること、等からすれば、賃借人に敷引金を負担させることに正当な理由はなく、賃借人に対し一方的に不合理な負担を強いているものといわざるを得ない。また、上記①ないし⑤以外には、賃借人に賃料に加えて敷引金の負担を強いることに正当な理由があることを裏付けるような要素がなく、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の交渉力の差からすれば、賃借人の交渉によって敷引特約自体を排除させることは困難であり、賃貸事業者が消費者である賃借人に敷引特約を一方的に押しつけている状況にあるといえる。

このような敷引特約の内容からすれば、同特約は、消費者契約法10条にいう信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するものであり、無効である。

2 裁判例

敷引特約の有効性については、神戸地裁判決平成17年7月14日判例時報1901号87頁、大阪地裁判決平成18年6月6日、大津地裁判決平成18年6月28日、大阪高裁判決平成18年7月26日、京都地裁判決平成18年11月8日がいずれも全面的に無効であると判示している。大津地裁判決、京都地裁判決の事例は貴社が被告事業者であった事案である。

3 以上のとおり、貴社が使用している敷引特約は消費者契約法上無効であるので、申入の趣旨記載のとおり、その使用の中止を求める。

4 なお、平成19年6月7日改正消費者契約法が施行され、消費者団体訴訟制度が開始する。当NPO法人はこの制度に基づく適格消費者団体となる所存であり、本申入れは法施行前の活動として実施するものである。