

差止請求書兼申入書

2008年1月11日

大阪市北区大淀中一丁目1番30号

積和不動産関西株式会社 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)

(差止請求)

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、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、貴社に対し、消費者契約法41条1項の請求として本差止請求書を差

し出します（従って、本書が貴社に到達すべき時期から1週間を経過した後は、消費者契約法の定める差止請求に係る訴えを提起することができます。）。

つきましては、本差止請求書に対して、本書到達後1週間以内に文書で貴社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。

（請求の要旨）

貴社が、消費者との間で、建物賃貸借契約を締結するに際し、敷金・保証金から敷引・退去時控除額などの名目で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意思表示を行わないこと、同特約が記載された契約書ひな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する。

（紛争の要点）

貴社は、消費者との間の建物賃貸借契約において、敷金・保証金から敷引・退去時控除額などの名目で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契約を締結していた。

しかし、この敷引特約は、何らの合理的理由無く消費者である賃借人の敷金・保証金返還請求権を制限し、民法1条2項に規定する信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条によって無効である（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であることを前提として和解した例がある。）。

よって、当NPO法人は、消費者契約法12条3項に基づき、同特約を内容として含む建物賃貸借契約の締結行為の差止及び同行為の予防措置につき請求する。

（訴えを提起する予定の裁判所）

京都地方裁判所

（申入）

以下は、消費者契約法12条の差止請求ではなく、消費者団体として申し入れます。

上記のとおり、敷引特約は無効であり、貴社が、敷引特約に基づき、敷引・退去時控除

額などの名目で敷金・保証金から差し引くことはできません。

ついては、①今後解約する消費者に対して敷引・退去時控除額を差し引かずに敷金・保証金を返金するか否か、②過去に解約した消費者で、敷引・退去時控除額を差し引いた例について、敷引・退去時控除額を返金するか否か、③過去に解約した消費者に対して返金する場合はどの時期まで遡って返金するのか、につき、本書到達後1週間以内に文書で貴社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。