

2008年2月29日

大阪市北区西天満6丁目7番4号大阪弁護士ビル609号室  
積和不動産関西株式会社代理人  
弁護士 松本岳 殿  
弁護士 西岡由記 殿

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)

## ご 通 知

冠省、貴職の平成20年2月15日付書面に対し、下記のとおりご通知します。回答・返送を求めるものについては、本書到達から1週間以内になされるよう通告します。回答等の有無・内容については公表することがあります。

(差止請求について)

- 1 貴社は、平成19年8月1日以降、差止対象とされる敷引特約を行わないこととしているとのことですが、当初敷引特約を内容として契約した消費者と、いわゆる合意更新をする際には、敷引特約を除外する合意をしていますか。合意更新も賃貸借契約の締結行為であり、合意更新において、「従前と同内容とする」旨の更新合意をしているとすれば、消費者契約の締結に際し敷引特約を内容とする意思表示を行っているといえます。2008年1月11日付差止請求書兼申入書はこの趣旨を含むものです。この点につき、貴社の平成19年8月1日以降のご対応をご教示ください。
- 2 貴社は、事前調査なく当法人が差止請求したことを遺憾と表されています

が、貴社は、当法人が平成18年12月26日付申入書で敷引特約につきその使用の中止を申し入れたにもかかわらず、何ら当法人宛、貴社の対応をご連絡いただけませんでした。このことこそ、遺憾です。

- 3 貴社は、当法人が求めた違約金約束について、「許されるかについて疑問がある」としてはいますが、適格消費者団体に対して事業者が違約金約束をすることは、消費者契約法28条1項4号が利益授受の除外規定として「差止請求に係る相手方の債務の履行を確保するために約定された違約金の支払として財産上の利益を受けるとき」と定めているように、消費者団体訴訟制度において予定されていることです。ですから、許されることは当然です。今一度、ご検討ください。
- 4 敷引特約が消費者契約法により無効であることの貴社の認識については、貴社が今後同特約を用いるおそれの有無の判断に重要な関係を有します。この点につき、今一度、明らかにされるかどうかにつきご検討ください。
- 5 ひな形の提出についても、適格消費者団体と事業者の事前の交渉による話し合いには不可欠なものです。今一度、ご検討ください。

(申入について)

貴職の書面では、当法人の申入については、再度、個別事案であるとして回答しないとしています。

しかし、上記のとおり、消費者契約法上無効な条項に基づく敷引金は、消費者に返還されてしかるべきものです。これを返還するかしないか明らかにしないという貴社の態度は、これを返還せず、不当な利得を保持しようとする企業姿勢を推測させます。さらに、今一度、当法人の申入について回答を求めます。

草々