

2005年7月29日

財団法人日本賃貸住宅管理協会 御中  
同協会京都支部 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

F A X 075-251-1003

担当 弁護士 長野浩三 (理事・事務局長)

申 入 書

当団体は、消費者問題に関する調査、研究、救済、支援事業、消費者問題に関する社会制度の改善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、弁護士らで構成する団体です。

当団体は、現在用いられている賃貸借契約条項について検討し、2002年5月23日付けで、賃貸住宅の管理会社の事業者団体である貴協会に対して、消費者契約法に違反し、または違反する疑いが極めて強い不当な賃貸借契約条項を具体的にあげて、その使用を中止すべきことを会員に周知するよう求める申し入れを行いました。

しかしながら、貴協会から周知等の改善策が採られたかどうかの回答は未だいただけず、賃貸借契約において不当と考えられる条項が使用されています。

その後、2004年8月26日付申入書において、当団体が申し入れた使用を中止すべきと考える不当条項のうち、＜自然損耗の回復費用を借主負担とする条項＞は、苦情や紛争事例も多いため、当団体所属の弁

護士や司法書士が中心となって、これが消費者契約法10条により無効であることを求める訴訟が行われ、この結果、京都地方裁判所2004年3月16日及び同庁同年6月11日の2つの裁判例において、自然損耗の回復費用を借主負担とする条項が消費者契約法10条によって無効であることが明確に判示されたため、賃貸住宅の管理会社を指導する立場にある貴協会において、裁判所によって明確に判示された<自然損耗の回復費用を借主負担とする条項>について、賃貸借契約においては使用を中止するようただちに周知することを強く求めました。しかし、これについても貴協会から何らの回答もございません。

上記の条項については、その後大阪高裁において、2004年12月17日及び2005年1月28日に同じく無効である旨の判決がなされ、後者の判決に対する上告受理申立が不受理とされたことにより、最高裁でも同条項の無効が確認されました。

ついでには、改めて、本書をもって、貴協会に対し、<自然損耗の回復費用を借主負担とする条項>について、賃貸借契約において使用を中止するよう、貴協会会員に対し、ただちに周知することを強く求めます。

また、改めて、2002年5月23日付けで申し入れたその他の不当条項についても、その使用を中止すべきことを会員に周知するよう申し入れる次第です。

本申入に対して貴協会での対応等も含めて文書で2005年8月末までに回答されるようお願いいたします。本申入に対する対応については公表することがありますので、念のために申し添えます。 草々