

差止請求書

2017(平成29)年10月13日

〒354-0035

埼玉県富士見市ふじみ野西3-13-6 カーサロッサふじみ野1F

有限会社ワイズエステート

代表取締役 山下 弘治 殿

適格消費者団体

特定非営利活動法人 埼玉消費者被害をなくす会
理事長 池本 誠司 (弁護士)

〒330-0064 さいたま市浦和区岸町7-11-5

TEL 048-844-8972 / FAX 048-844-8973

担当 事務局長 岩岡 宏保

第1 差止請求について

当会は、消費者の権利擁護を目的とし、商品、サービス及び契約に関わる調査、研究、検討を行っている消費者・消費者団体・消費生活相談員・弁護士・司法書士等で構成している特定非営利法人です。平成21年3月5日に内閣総理大臣から消費者契約法第13条に基づく適格消費者団体として認定を受けております。

当会は貴社に対し消費者契約法第41条第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、本書到達後2週間以内に、書面にて貴社の対応をご回答下さい。なお、貴社からの回答の有無・内容等は消費者契約法第27条に基づき、当会において公表させていただくことを念のため申し添えます。

第2 請求の要旨

貴社の使用する「住宅賃貸借契約書」の契約条項中、以下条項の使用停止、もしくは適切な条項へ修正することを求めます。

契約条項13条4項

「本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれに必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。」

第3 紛争の要点

1 貴社が使用する住宅賃貸借契約書の契約条項13条4項(以下、「本条項」といいます。)は、賃貸借契約終了時に賃借物件内に残置された賃借人の所有物につい

て、契約時において包括的な所有権放棄を承諾させ、あるいは所有権放棄を看做し、これを賃貸人において任意に処分し、その費用を賃借人へ請求できるとしており、賃貸人による所有権侵害を是認し、実質的には自力救済を認める規定となっております。

- 2 そうすると、本条項は、民法で認められている所有権や自力救済禁止法理の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であるといえ、また包括的な所有権放棄を承諾させ、あるいは所有権放棄を看做す点で、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条に違反する条項です。

したがって、本条項は、消費者契約法第10条に違反します。

- 3 これまで、当会は、貴社に対し、本条項の使用停止もしくは適切な条項への修正をするよう申入れましたが、貴社は、本条項が、全国宅地建物取引業協会連合会（以下、「全宅連」といいます。）の提供する書式をそのまま使用しており、上記条項に関する意見は全宅連へ連絡されたい旨の回答をしました。

当会は、全宅連に対し、上記条項の使用停止もしくは適切な条項への修正を求めましたところ、全宅連からは、「本会傘下宅建業者向けに賃貸借契約書を策定・公表しておりますが、同契約書の位置づけはあくまでもひな型であり、傘下宅建業者は、賃貸人や賃借人からの要請や地域の商慣習等に応じて、同ひな型をベースに、適宜、編集加工等していただくことを前提としているものです。」との回答がなされました。

そうすると、当会としては、貴社のような事業者が全宅連が提供する書式を用いる場合には、事業者自身の判断と責任において使用しているものと考えざるをえません。

- 4 よって、当会は、消費者契約法第10条に違反する本条項を使用している貴社に対し、消費者契約法第12条第3項、同第41条に基づき、請求の要旨のとおり、請求します。

第1項でも述べましたように、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（消費者契約法第41条第1項、第2項）。

しかしながら、当会としては、貴社のご判断と責任におかれまして、任意に本条項の使用停止もしくは、適切な条項へ修正いただくことを望みますので、ご再考ください。

本書に対する貴社の今後の対応を本書到達後2週間以内に、書面にてご回答くださるようお願いいたします。

第4 訴えを提起する予定の裁判所 さいたま地方裁判所川越支部

以 上