

平成30年12月18日

〒108-0075 東京都港区港南二丁目16番1号
大東建託パートナーズ株式会社 御中
(ご担当：賃貸管理部 賃貸管理課 福井 様)

特定非営利活動法人消費者被害防止ネットワーク東海
理事長 杉浦 市郎
(連絡先) 〒464-0075 名古屋市千種区内山3丁目28番2号
KS千種ビル6階F
事務局長 野澤 厚美
(TEL : 052-734-8107、FAX : 052-734-8108)

申 入 書

前略 当団体の平成29年6月20日付、同年12月19日付及び平成30年6月19日付申入書に対する貴社の同年8月3日付回、本年2月16日付及び平成30年10月24日付各回答書にかかる回答等を踏まえ、改めて下記のとおり申入れいたします。

1 貴社は、当団体の平成24年7月25日付申入れに対し、ルームクリーニング、鍵の交換などを賃借人の費用負担とする条項を改訂したと回答されていました。

また、貴社のこれまでの回答によれば、当団体の申入れを踏まえて貴社が改訂を行ったもしくは改訂を検討する旨回答された従前の条項について、貴社は次のとおり対応されているとのことでした。

- ① 平成29年9月1日以降に入居申込みを受けた契約については当団体指摘の契約条項の使用を停止している。
- ② 同年8月31日までに入居申込みを受けた契約の一部に当該条項を使用した賃貸借契約がある。ただし、運用面で事実上不使用の配慮をしており、事実上の改訂措置をしているため、これらの契約の終了により再使用することはない。

しかし、当団体が、独立行政法人国民生活センターに対し、消費者契約法第40条第1項に基づく相談情報の照会を行ったところ、今般の当団体による申入れ以降においても、退去時にクリーニング代を請求された、紛失していないのに鍵の交換費用を請求された、との相談が寄せられていることが判明したことは既にお伝えしたとおりです。

2 ご承知のとおり、適格消費者団体は、事業者が、消費者契約法により無効とされる条項を現に使用している場合のみならず、使用するおそれがある場合にも、差止請求を行うことができ、また、当該行為の停止だけではなく、当該行為の予防又は当該行為に供した物の廃棄若しくは除去その他の当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとることも請求できます（消費者契約法12条）。

この点、貴社が当団体の従前の申入れに対し、改訂を行ったもしくは改訂を検討する旨回答されたため当団体は申入れを終了したにもかかわらず、貴社の回答によっても平成29年8月31日までの長期間にわたり当該条項の使用を継続されていたことに加え、今般の申入れ以降においても運用の改善が徹底されていないことを踏まえると、当団体としては、やはり依然として、貴社が当該条項を使用するおそれがあるといわざるをえません。

また、そもそも貴社が回答どおりに改訂をされたのかどうか、未だ確認ができておりません。

3 そのため、当団体は、これまで繰り返し、次の2点につき、申入れをしましたが、貴社は、「当社の契約数は100万戸を超えており、（ハウスクリーニング代や鍵の交換費用を請求されたとする相談事例の）特定は困難を極めます。」「当社のご指摘の点も踏まえて、今後とも実際の各契約条項の運用について、消費者の利益に配慮して運用を心がけております。」「当社の営業秘密・企業秘密に関する事項に関する事項につきましては、当社は事業体でもあり、お答え致しかねる」などとされるだけで、当団体の申入れに対し、正面から回答をされないまま、現在に至っております。

①締結済みの賃貸借契約につき、直ちに、当団体指摘の契約条項を使用しない賃貸借契約書に差替えをした上で、差替えの措置を行った賃貸借契約の件数、時期、方法につき、具体的にご報告をいただくこと。

②同様の事態の再発防止を確実にするため、当団体と違約金条項を含む合意書の取り交わしをすること

4 つきましては、改めて、上記2点の申入れに対する明確な回答を求めます。

貴社のこれまでの回答を前提とすれば、貴社が上記2点の申入れに対する回答を避ける理由はないはずです。本申入れに対してもやはり明確なご回答がない場合は、貴社が今後も問題の条項を使用するおそれが高いと認め、差止請求訴訟の提起や消費者への注意喚起の措置を検討の上、実施いたします。

5 以上のとおり申入れいたしますので、平成31年1月31日までにご回答くださいますようお願い申し上げます。

早々