



第5号のてるまむ通信では、 敷金の問題（敷引き）についての記事を掲載いたします。

敷金の問題は、消費者契約法の施行から
どんどん広がりをみせています。多くの
入居者の方も色々なメディアから情報を
仕入れ勉強しています。弊社も今回の掲
載記事にあります「定額補修費」の条項
を使用し契約を行っております。現段階
では、退去立会時（30件中1件）ぐら
いの方が敷金について質問されます。

（一部使用できない物件については別内容の契
約書を使用）今後も更に、消費者契約法に
より、入居者とのトラブルも増えてくる
ものと予想もされ、危機感を感じており
ます。弊社もあらゆる面で検討し、オ
ナー様のリスクを最小限にと考えており
ます。今回の掲載記事はご参考にお考え下さい。

ネクストライフてるまむの 賃貸管理

☆ネクストライフてるまむより、オ
ナー様へお知らせです。

日頃、お世話になっておりますオナー
様へ、感謝の意も含め、今後のアパ
ト経営のお役立ちさせて頂きたい、オ
ナー様セミナーを開催致します。
日時、場所等が決まり次第、お知らせ
致します。

《今月の気になる記事》

初の消費者団体訴訟「定額補修費に差し止め請求」

盛り上がりを見せる消費者運動が、新
たな局面を迎えている。

NPO法人京都消費者ネットワーク（
京都府京都市）は、3月25日、管理
会社長栄に条項の使用差し止めを求め
訴えを京都地裁に起こした。大臣認定
を受けた消費者団体が被害者に代って
業者に不当行為の差し止めを請求する
「消費者団体訴訟制度」の日本の適用
事例となる。差し止め請求の対象とな
っているのは、長栄が賃貸借契約にお
いて設けていた「定額補修分担金」条
項。月額賃料の2ヶ月分から3ヶ月分
を原状回復費用として入居者に負担す
るよう定めた特約だ。

長栄では2001年4月から同制度を
導入していたが、すでに昨年7月に廃
止している京都消費者契約ネットワ
ークが公開している訴訟によると、定額
補修分担金条項は「自然損耗分の回復
費用を賃借人に負わせようとするもの
であることは明らか」と指摘。消費者
の利益を一方的に害するとして、消費
者契約法第十条に違反すると主張して
いる。

（貸主・借主双方に一定の合理性ある）
（全国賃貸住宅新聞より抜粋）

長栄では、退去時の現状回復費用負担
について、通常使用、自然損耗なのか
過失による損害賠償事例なのかをめぐ
って入居者とトラブルにことが多かつ
たという。その対応策として契約時に
あらかじめ「定額補修分担金」として
損害賠償額を定める方式を採用してい
た。契約の説明用ビデオを制作し、仲
介会社に配布するなどして周知徹底に
尽力してきたという。

「消費者団体が訴訟事例第1号を争ったゆ
えの無理な訴訟なのでは」との声もある。
いずれにせよ、消費者団体訴訟制度とい
う新制度創設により消費者運動が盛り上
がりを見せているのは事実。
他の消費者団体も不動産業者を相手取っ
た団体訴訟の準備を進めていると言われ
ている。
今後も消費者団体の動きに注目したい。

ためになる「日本人のしきたり」「年中行事」

☆衣替え — いつから、この日と決まったのか・・・

6月1日になると、学校や職場の制服が一齐に冬服から夏服に替わります。これは、かつて日本人のふだん着が和服だったころ、この日に裏地をつけた「袴」から、裏地のない「単衣」に替えた風習が、いまに残ったものです。「衣替え」は更衣ともいい、平安時代の宮中で四月と十月の朔日（1日のこと）に行われており、とくに四月朔日の更衣を「綿貫」といいました。これは、綿入りの衣服から綿を抜いたことによります。やがて、衣替えは民間には広まりました。しかし、四月に単衣に替えるのは気候的に合わなかったことから、江戸幕府は四月一日から五月四日までと、九月一日から同月八日まで、袴、五月五日から八月末日までは裏地のない「帷子」、九月九日から三月末日までは防寒用の「綿入れ」を着るといって、一年に四回の衣替えを取り決め、民間でもそれに準じて衣替えをするようになりました。そして、明治時代になって和服から洋服を着るようになったのを機に、政府は六月一日を夏の衣替え、十月一日を冬の衣替えの目安としました。それが今日まで続いています。年によって気候の違いもあり、現在では学校など以外、衣替えの時期はさほど厳密ではなくなっています。