



## 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  
どんどん広がりを見せています。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く、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）

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。

### （全国賃貸住宅新聞より抜粋）

今後も消費者団体の動きに注目したい。

「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。

## 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。