

平成22年2月24日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成21年(ワ)第2690号 更新料返還等, 更新料反訴, 保証債務履行請求控訴事件 (原審・京都地方裁判所平成20年(ワ)第947号, 第1285号, 第1287号)

口頭弁論終結の日 平成21年12月22日

判 決

控 訴 人

同代表者代表取締役

同訴訟代理人弁護士

同

田 中 伸

伊 藤 知 之

被 控 訴 人

被 控 訴 人

上記兩名訴訟代理人弁護士

同

同

平 尾 嘉 晃

谷 山 智 光

長 野 浩 三

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決中, 控訴人敗訴部分を取り消す。
- 2 上記取消部分に係る[]の請求を棄却する。
- 3 被控訴人らは, 控訴人に対し, 連帯して, 7万6000円及びこれに対する

平成19年9月19日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

4 訴訟費用は、第1, 2審を通じ、被控訴人らの負担とする。

5 第3項につき仮執行宣言

第2 事案の概要

1 本件は、①控訴人からマンションの一室を賃借した[](以下「[]」という。)が、その賃貸借契約中の、[]が更新料及び定額補修分担金を支払う旨の各条項はいずれも消費者契約法10条により無効であるとして、控訴人に対し、不当利得返還請求権に基づき、既払いの更新料及び定額補修分担金合計34万8000円及びうち22万8000円に対する原審平成20年(ワ)第947号(移送前の右京簡易裁判所平成20年(ワ)第83号)事件の訴状送達の日翌日である平成20年3月6日から、うち12万円に対する上記事件の訴え変更申立書送達の日翌日である同年7月2日から、いずれも支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、未払の更新料7万6000円の支払債務が不存在であることの確認を求め、②控訴人が、上記更新料を支払う旨の条項は有効であるとして、[]に対し、反訴により、未払更新料7万6000円及びこれに対する催告期間満了日の翌日である平成19年9月19日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求め、③控訴人が、上記賃貸借契約における[]の連帯保証人である[](以下「[]」という。)に対しても、未払更新料7万6000円及びこれに対する②記載の遅延損害金の支払を求めた事案である。

原審は、上記更新料及び定額補修分担金を支払う旨の各条項がいずれも消費者契約法10条に該当し無効であると判断して、[]の不当利得返還請求を認容し、未払更新料支払債務が不存在であることの確認の訴えは確認の利益がないとして却下し、控訴人の被控訴人らに対する未払更新料の支払請求はいずれも理由がないとして棄却したところ、控訴人が控訴した。

なお、上記確認の訴えを却下した部分については[]は控訴を申

し立てておらず、当審の審理対象からは除外される。

2 前提事実、争点及び争点に関する当事者の主張は、後記3に当審における当事者の主張を付加するほか、原判決「事実及び理由」中の第2の1、2（原判決3頁17行目から同19頁14行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

3 当審における当事者の主張

(1) 控訴人

ア 本件更新料条項について

(ア) 原判決は、控訴人は本件賃貸借契約締結当時、目的物の使用収益の対価（賃料）として更新料を設定する意思であった可能性が高く、
は更新料を含めた賃貸借契約に伴う全体の収支や経済合理性を検討した上で本件居室を賃借すると決め、更新料についても、更新の際に負担する金銭で、自己の支出及び控訴人の収入となり、返還されない金銭であることを理解していたこと、更新料を含めて賃貸期間に応じて支払う金銭の合計が、ほぼ賃貸期間に比例していることを理解し得たことが窺われるとする。そうであれば、
の意思としては、本件更新料を、契約が更新され、更新期間に対応して本件居室を「使用収益」するのに必要な対価として把握していたものと意思解釈するのが自然である。

原判決はこれを否定するが、更新料が更新の際に支払を要する金員であり、それが賃貸人の収入になることについて共通の認識があれば、更新料の意味についての両者の意思は合致しているというべきである。そして、賃借人に上記の程度の認識があれば、賃借人が、更新料を更新後の「目的物の使用収益の対価」と認識していたと解することは、十分可能である。更新拒絶権放棄と、更新後の目的物の使用収益とは、ひとつの事象を異なる角度から見たものに過ぎないからである。

(イ) 原判決は、収益目的の居住用賃貸物件の賃貸借契約においては、更新拒絶の正当事由が認められる場合は少なく、更新料支払により賃借人が受ける紛争回避の利益は、それほど大きくないので、更新拒絶権放棄は、本件更新料の対価となっているとまではいえないか、あるいは、対価としての性質は認められるとしても、その意義は希薄で、更新料の金額とは均衡していないとした。

しかし、居住用賃貸物件の賃貸借契約においても、正当事由の有無を明確に判断できない場合は少なくない。賃貸人はこのような場合、賃借人から更新料が支払われることと引換えに、更新拒絶権を放棄して紛争を避けることが多く、賃借人も、更新料を支払うことにより、更新を拒絶されるリスクを回避することになる。

よって、本件更新料条項は、更新拒絶権放棄の対価としての性質を有するといふべきである。

(ウ) 原判決は、本件更新料条項においては、法定更新の場合にも更新料を支払う旨定められていることから、更新料を支払ったことによつて、賃借人の地位の安定（賃借権の強化）がもたらされることはないとした。

しかし、本件賃貸借契約においても、更新料を支払って合意更新した場合には、期限の定めのある賃借権が保障されるから、契約当事者の合理的解釈として、本件更新料条項には、なお賃借権強化の対価としての性質もあるといふべきである。

(エ) 原判決は、本件の更新料は賃料の補充又は一部という性質を有していないことから、賃借人に対し、民法601条に定められた賃貸借契約における基本的債務である賃料以外に、金銭の支払義務を課すものであり、民法の規定に比して賃借人の義務を加重させているから、前段要件を充足するとした。しかし、本件更新料条項は、更新後の使用収益に対する対価としての性質を有しており、賃貸借契約における賃貸人の主たる給

付の対価に関する約定というべきであるから、原判決の判断は誤っている。

本件の更新料は、主たる給付（物件を使用収益させる給付）の対価として、両当事者間で合意されているものである。主たる給付に関する対価を定める条項（中心条項）は、当事者が最も適切に決め得るものであり、しかもあらかじめ定められた任意規定等の基準がないのであるから、前段要件のうち「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し」に該当しない。

(カ) 原判決は、後段要件のうち「消費者の利益を一方的に害する」とは、消費者と事業者との間の情報の質及び量、交渉力の格差を背景とし、消費者が誤認又は困惑するような状況に置かれるなどして、消費者に法的に保護されている利益を、信義則に反する程度に、両当事者の衡平を損なう形で侵害することをいい、本件においては、更新料条項の内容等、情報の質の点で控訴人と[]の間に格差があったとした。

しかし、賃料、更新料等、賃貸借契約の中心的給付に関する事項は、ことさらに複雑な内容もなく、一般消費者にも十分理解できるものであり、持っている情報の質にさほどの違いはない。よって、本件に関しては、情報の質の格差を問題にする必要はない。また、交渉力の格差を過大に評価すべきではない。

(キ) 原判決は、本件更新料条項が極めて乏しい対価的性質しか有さず、一種の贈与的性格を有するとも評価できると判断し、これを前提にして、[]は、このような本件の更新料の性質を認識していれば、更新料を払いたくないと考え、本件居室を賃借しようとしなかった可能性もあり、本件更新料条項の性質について一種の誤認状態に置かれた上、対価性の乏しい贈与的金銭の支払を約束し、実際に支払を行うことになったのであるから、法的に保護された利益を侵害したものといえるとする。

る。

しかし、本件の更新料の対価性は認められるべきであり、
は原判決のいうような利益を侵害されていない。本件建物は
の学生にとっては便利なマンションであり、契約期間や賃料
月額に照らすと、本件更新料の金額（家賃の2か月分）は決して過大で
はない。また、本件更新料があるため、月払い賃料一本方式の場合より
も月額賃料は低く設定されているし、仲介手数料、敷金等も少なく済
むという利点がある。

(キ) 本件の更新料は、控訴人にとって、月額賃料を補充する貴重な収入源
であり、その収入を過去に遡って返還を命ぜられることは不測の損害で
ある。更新料条項を明示的に規制する法律もない現状で、一般法たる消
費者契約法10条の解釈で無効と判断し、消費者契約法施行時の平成1
-3年4月1日に遡及して返還を命ずる原判決は、賃貸人たる控訴人に不
測の損害を与え、取引の安全を著しく害する。

(ク) 後段要件の解釈は、あくまで当該契約条項を有効として被る消費者の
不利益と同条項を無効として被る事業者の不利益を比較考量して、消費
者の被る不利益が格段に大きいときに、同条項を無効とすべきものであ
る。原判決は、両当事者の事情を比較考量せず、契約の一方当事者であ
る消費者の不利益だけを考慮の対象としており、当該条項を無効とする
ことによる事業者の不利益を考慮しておらず、後段要件該当性の判断を
誤っている。

イ 本件定額補修分担金条項について

(ア) 原判決は、本件定額補修分担金条項が通常損耗分の原状回復費用も含
んでいると解し、の軽過失による損耗部分の原状回復費
用が、支払った定額補修分担金の額に満たない場合には、
は本来負担しなくてもよい通常損耗の原状回復費用についてまで負担

させられることになるとして、本件定額補修分担金条項の前段要件該当性を認めているが、不当である。

賃貸借契約において定額補修分担金条項を定めた場合、いわゆる自然損耗のみならず、通常使用の範囲を超える汚損・破損についても、その原状回復費用は、賃借人の負担とはされておらず、故意・重過失による特に著しい汚損・破損が生じた場合のみ、賃借人がその原状回復費用を負担することになっている。その意味において、定額補修分担金条項は、賃借人の義務を軽減しているともいえる。すなわち、定額補修分担金条項は、原状回復費用の金額が確定していない賃貸借契約締結の段階において、あらかじめ賃借人の負担部分を定額で確定させることで、契約終了時における賃借人・賃貸人間の紛争を回避する機能を有するものであり、賃借人・賃貸人の双方がそれぞれリスクと利益を分け合う交換条件的な内容を定めたものである。このように定額補修分担金条項は合理的な内容を有するものであり、前段要件には該当しない。

原判決によれば、消費者契約においては、消費者側が結果として不利益な結論となり得る場合であれば、常に前段要件を満たすことになるが、それでは、消費者契約においてリスクや利益をあらかじめ分担する内容の合意自体を規制する結論となり、明らかに不当である。

(イ) 原判決は、「本件の場合、月額賃料は3万8000円であるのに対し、定額補修分担金は、その3倍以上である12万円であるところ、軽過失による損耗の原状回復費用がこのような額になることは考えにくい」とするが、その根拠は不明である。

仮に、定額補修分担金の金額として、賃貸人側が原状回復費用を大幅に上回る不当な金員を事前に徴収するような契約条件を設定すれば、そのような物件は、消費者の経済的判断によって、賃貸市場の中で淘汰されていくのは明らかである。

(ウ) 消費者は、契約書及び重要事項説明書によって、定額補修分担金条項を含む契約を締結することで、過失による損害額として最終的に負担すべき金額をあらかじめ提示されているのであって、同条項につき、消費者に予想していない不利益を与える結果となるような情報の格差はない。

以上のように、本件定額補修分担金条項は、信義則に反するほど消費者の利益を一方的に害するものではなく、後段要件を満たしていない。

(2) 被控訴人ら

ア 本件更新料条項について

(ア) 更新料が賃料の補充としての性質を持つといえるためには、月額賃料が低額に抑えられていることが必要であるが、本件ではそのような事実はない。また、本件更新料条項が、賃料の補充として、月額賃料を低額に抑えた上で、不足分を更新料に振り替えた計算根拠もなければ、その計算方法が賃貸人から賃借人に示され、双方が賃料の補充として明確に認識し合ったという事情もない。さらに、本件更新料条項は本件賃貸借契約条項上、明らかに賃料とは別のものとして規定されていることや、更新料が賃料の前払として使用収益の対価であるとするなら、更新後に賃借人が契約期間満了前に途中退去した場合に、当然に使用収益期間の割合に応じた精算がなされなければならないが、本件更新料条項にはその旨の記載がないことなどは、本件の更新料が賃料とは全く別のものであることを明白に示している。

本件更新料条項は、使用収益の対価として使用収益期間に対応するものではなく、敷引特約や礼金と同様の一時金であり、更新に際しての一時金である点に特色があるに過ぎない。

本件のように賃貸目的の居住用物件の賃貸借契約においては、借地借家法上の正当事由が発生する場面は想定できない。したがって、本件更

新料条項が更新拒絶権放棄の対価や賃借権強化の対価の性質を有することとはあり得ない。

そうすると、本件更新料条項は、対価性のない金員支払条項であるといわざるを得ない。

(イ) 賃借人が賃料以外の金銭支払義務を負担することは、民法601条の規定する賃貸借契約の基本的内容には含まれていない。また、借地借家法28条からすれば、賃貸目的の居住用物件の賃貸借契約において、賃借人からの更新拒絶や、法定更新後の解約申入れが認められることは考えられず、賃借人は、期間満了後も賃貸借契約の更新を受けることができ、その際に何らかの金銭給付を義務づけられるものではない。それにもかかわらず、本件更新料条項は、賃借人に賃料以外の金銭支払義務を課すものであるから、本件更新料条項が前段要件に該当することは明らかである。

(ウ) 本件更新料条項が後段要件に該当することは、原判決の説示するとおりである。

イ 本件定額補修分担金条項について

控訴人の主張は争う。本件のような定額補修分担金条項が消費者契約法10条により無効となることは、これまでに多くの裁判例で明らかになっているところである。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、本件更新料条項及び本件定額補修分担金条項は、いずれも消費者契約法10条に該当し無効であると判断する。その理由は、以下に訂正し、後記2に当審における当事者の主張に対する判断を付加するほか、原判決「事実及び理由」中の第3の1ないし3（原判決19頁16行目から同35頁20行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決20頁20行目から同23頁10行目までを、以下のとおり改める。

「ウ」 控訴人の主張の検討

控訴人は、①本件の更新料が1年の更新期間ごとに支払われ、更新しない場合には授受が予定されていないこと（原判決別紙2条4項）、②[]が更新料を含めて賃貸期間に応じて支払う金銭の合計は賃貸期間に比例しており、当事者もこれを納得していることなどから、本件の更新料は使用収益の対価たる賃料の補充・前払として定められていたと解するのが当事者の合理的意思に合致する旨主張している。

確かに、[]についてみると、同人が、更新料を含めた賃貸借契約に伴う全体の収支や経済合理性を検討した上で本件居室を賃借すると決め、更新料についても、更新の際に負担する金銭で、自己の支出となり、賃貸人たる控訴人の収入となり、返還されない金銭であることを理解していたことは十分に窺われるし、[]が更新料を含めて賃貸期間に応じて支払う金銭の合計が、ほぼ賃貸期間に比例していることも理解し得たことが窺われる。

しかし、本件更新料条項をみても、本件の更新料がどのような目的で授受され、どのような性質を持つのかについて説明している箇所はない上、本件賃貸借契約締結時、控訴人と[]が更新料につき「目的物の使用収益の対価」たる賃料の補充又は一部である旨合意していたとか、[]が更新料につき賃料の補充又は一部であるとの説明を受けたとか、[]が更新料を賃料の補充又は一部として支払ったと認めるに足りる証拠はない。

これに加え、本件賃貸借契約締結当時、[]は[]の学生であり、賃貸借契約あるいは更新料について十分な法的知識はなかったことが窺われること（弁論の全趣旨）からすると、[]に上記のような理解があったからといって、直ちに、

本件賃貸借契約締結当時、本件の更新料の性質につき「目的物の使用収益の対価」と認識していたとは認め難く、せいぜい、単に賃貸借契約更新時に支払われる金銭と認識していたにとどまる可能性も十分にあるというべきである。

(エ) まとめ

以上の諸事情を総合すれば、控訴人及び[REDACTED]が、本件更新料条項を「目的物の使用収益の対価」たる賃料の補充又は一部として定めていたと解することはできず、本件更新料条項に、賃料の補充又は一部という性質があるとは認められない。」

(2) 原判決24頁20行目の「解約申入れ」、同22行目の「解約」をいずれも「更新拒絶」と改める。

(3) 原判決24頁25、26行目を次のとおり改める。

「しかも、本件における更新料額は、1年ごとに月額賃料の2か月分、すなわち7万6000円と、かなり高額であり、これを支払うことにより[REDACTED]が得られる紛争回避の利益に比べ、均衡を失しているといわざるを得ない。」

(4) 原判決35頁3行目から4行目にかけての「考え難いことからすると、」を「考え難いこと、賃借人にとってはそもそも通常の使用の範囲内であれば原状回復費用を負担する必要はないことからすると、」と改め、同5行目の「あるとはいえず、」の次に「月額賃料の3倍以上の額を課する」を加える。

2 当審における当事者の主張に対する判断

(1) 本件更新料条項について

ア 控訴人は、更新料が更新の際に支払を要する金員であり、それが賃貸人の収入になることについて共通の認識があれば、更新料の意味についての賃貸人と賃借人の意思は合致しているというべきであり、賃借人に上記の程度の認識があれば、賃借人が、更新料を更新後の「目的物の使用収益の

対価」と認識していたと解することは、十分可能であると主張する（第2の3(1)ア(イ)）。

しかし、賃借人が更新料につき、更新の際に支払を要し、賃貸人の収入になる金員と認識していたからといって、それが直ちに「目的物の使用収益の対価」であることを認識していたことにはならないのであって、例えば更新をしてもらうことに対する謝礼と考えて支払う可能性も十分に認められるのであるから、控訴人の主張を採用することはできない。また、控訴人は、上記のように解する根拠として、更新拒絶権放棄と更新後の目的物の使用収益とは、ひとつの事象を異なる角度からみたものに過ぎないことをあげるが、更新拒絶権の放棄に対する対価と目的物の使用収益に対する対価とは次元を異にするものであるし、本件の更新料については、本判決第3の1(1)で訂正の上引用した原判決が認定・説示するとおり（「事実及び理由」中の第3の1(1)イ、ウ）、使用収益の対価としての性質はなく、更新拒絶権放棄の対価としての性質もないか、あったとしてもその意義は希薄なものというべきであるから、控訴人の主張はその前提を欠くものであり、採用することができない。

イ 控訴人は、居住用賃貸物件の賃貸借契約においても、正当事由の有無を明確に判断できない場合は少なくなく、このような場合、賃貸人は更新料を受け取るのと引換えに更新拒絶権を放棄し、賃借人も更新料を支払うことにより更新を拒絶されるリスクを回避するとして、本件更新料条項は、更新拒絶権放棄の対価としての性質を有すると主張する（第2の3(1)ア(イ)）。

しかし、居住用賃貸物件の賃貸借契約において賃貸人が更新拒絶をすることは、建物の老朽化に伴い建替えが目論まれているなどの例外的事情がある場合のほかは想定しにくく、しかも、賃貸人がその賃貸物件を自己使用する必要性は通常乏しいと考えられるから、更新拒絶の正当事由が認め

られる可能性は少ないというべきである。そうすると、賃借人にとってみれば、更新料（特に本件では、1年ごとに月額賃料の2か月分というかなり高額な更新料である。）を支払って更新拒絶のリスクを回避する意味は小さく、控訴人の上記主張は採用し難い。

ウ 控訴人は、本件賃貸借契約において、更新料を支払って合意更新した場合には、期限の定めのある賃借権が保障されるから、契約当事者の合理的意思表示として、本件更新料条項には、なお賃借権強化の対価としての性質もあるというべきであると主張する（第2の3(1)ア(ウ)）。

しかし、法定更新された場合の解約申入れにも正当事由の存在が必要とされており、本件では正当事由が認められる場合が少ないと考えられることからすると、法定更新後の賃借人の立場と合意更新後の賃借人の立場の安定性の差異はわずかに過ぎず、賃借権がそれによって強化されたと評価することは困難であることは、引用に係る原判決（「事実及び理由」中の第3の1(1)エ）の説示するとおりである。そうすると、本件更新料条項に賃借権強化の対価としての性質は認められず、控訴人の主張は理由がない。

エ 控訴人は、本件の更新料は更新後の使用収益に対する対価としての性質を有しており、しかも、更新料についての賃貸人と賃借人との合意はいわゆる中心条項に関する合意として、前段要件のうち「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し」に該当しないと主張する（第2の3(1)ア(エ)）。

しかし、本件の更新料が目的物の使用収益に対する対価としての性質を有していないことは前記のとおりであるし、本件更新料条項が中心条項に当たるといえないことは引用に係る原判決（「事実及び理由」中の第3の1(2)イ(イ)）の説示するとおりである。なお付言するに、控訴人は、中心条項は当事者が最も適切に決め得るものであると主張するが、そういえるためには、前提として、当該の条項の性質について当事者が十分理解し得る

状況にあることが必要であると解すべきところ、[]が本件の更新料について十分な知識を有せず、せいぜい、本件の更新料を単に賃貸借契約更新時に支払われる金銭と認識していたにとどまる可能性が十分あることは前記第3の1(1)で訂正した原判決説示のとおりであり、また、引用に係る原判決（「事実及び理由」中の第3の1(2)ウ(ウa)）の説示するとおり、本件更新料条項に関する情報の質の点で控訴人と[]との間に格差があったと認められることに照らせば、本件では上記の前提が欠けているといわざるを得ず、この点からも本件更新料条項が中心条項であるということとはできない。

オ 控訴人は、賃料、更新料等、賃貸借契約の中心的給付に関する事項は、ことさらに複雑な内容もなく、一般消費者にも十分理解できるものであり、持っている情報の質にさほどの違いはないから、本件に関しては、情報の質の格差を問題にする必要はなく、交渉力の格差も過大に評価すべきではないとして、本件更新料条項は後段要件に該当しないと主張する（第2の3(1)ア(オ)）。

しかし、[]が本件の更新料条項について十分な知識、理解を有していたと認められないこと、控訴人と[]との間に情報の質の格差が現に存在したことは前記のとおりであるから、控訴人の主張は採用し難い。

カ 控訴人は、本件の更新料の対価性は認められるべきであり、[]は原判決のいうような利益を侵害されておらず、契約期間や賃料月額に照らすと、本件の更新料の金額（家賃の2か月分）は過大ではなく、本件の更新料があるため、月払い賃料一本方式の場合よりも月額賃料は低く設定され、仲介手数料、敷金等も少なくて済むという利点があると主張する（第2の3(1)ア(カ)）。

しかし、本件の更新料の対価性が認められないか、認められたとしても

乏しいことは前記のとおりである。また、控訴人は、本件の更新料があるため月額賃料は低く設定されているというが、これを認めるに足りる的確な証拠はないから、控訴人の主張は理由がない。

キ 控訴人は、本件の更新料は控訴人にとって月額賃料を補充する貴重な収入源であり、その収入を過去に遡って返還を命ぜられることは不測の損害であり、取引の安全を著しく害すると主張する（第2の3(1)ア(キ)）。

しかし、消費者契約の条項が消費者契約法10条により無効とされる場合には、当該条項により移転された給付について、不当利得として返還を要することは明らかであり、控訴人の主張を採用することはできない。控訴人としては、上記の収入を確保しようとするのであれば、端的に更新料相当分を賃料に上乗せした賃料の設定をして賃借人となろうとする者に提示し、賃借するか否かを選択させることが要請されるというべきである。

ク 控訴人は、原判決は両当事者の事情を比較考量せず、契約の一方当事者である消費者の不利益だけを考慮の対象としており、当該条項を無効とすることによる事業者の不利益を考慮しておらず、後段要件該当性の判断を誤っていると主張する（第2の3(1)ア(ク)）。

しかし、原判決が事業者の不利益を考慮の対象としていることは、その説示するところ（「事実及び理由」中の第3の1(2)ウ）から明らかである。そして、原判決の認定した事実に鑑みれば、本件更新料条項の後段要件該当性は優に認められるから、控訴人の主張は理由がない。

(2) 本件定額補修分担金条項について

ア 控訴人は、本件定額補修分担金条項はあらかじめ賃借人の負担部分を定額で確定させることで、契約終了時における賃借人・賃貸人間の紛争を回避する機能を有するものであり、賃借人・賃貸人の双方がそれぞれリスクと利益を分け合う交換条件的な内容を定めたものであって、合理的な内容を有しており、前段要件に該当しないと主張する（第2の3(1)イ(ア)）。

しかし、定額補修分担金という方式によるリスクの分散は、専ら多数の契約関係を有する賃貸人につき妥当するものであると解され、また、賃貸人にとってはこの分担金を先に徴収することによって、原状回復費用の算定や提訴の手間を省き紛争リスクを減少させるという利益があるが、賃借人にとっては、通常の使用の範囲内であれば自己の負担に帰する原状回復費用は発生しないのであるから、定額補修分担金を支払うことによる利益があるのかどうか疑問であるといわざるを得ない。本件の定額補修分担金が月額賃料の3倍以上であることに照らせば、なおさらである。よって、控訴人の主張は採用することができない。

なお、控訴人は、原判決によれば、消費者契約においては、消費者側が結果として不利益な結論となり得る場合であれば、常に前段要件を満たすことになることと主張するが、本件においては、原判決も説示するように、軽過失による損耗の原状回復費用が月額賃料の3倍以上になることは考えにくく、賃借人側に不利益な結論となる可能性が高いということがいえるから、控訴人の批判は当たらない。

イ 控訴人は、軽過失による損耗の原状回復費用が月額賃料の3倍以上になることは考えにくいとした原判決の判断を不当とするが（第2の3(1)イ(i)）、軽過失による損耗の場合に生ずる原状回復費用をすべて賃借人に負担させることは相当でなく、そこから通常損耗により生ずる原状回復費用を除く必要があること（甲30）からすれば、賃借人の負担すべき軽過失による損耗の原状回復費用が月額賃料の3倍以上になることは通常考えにくいというべきであり、控訴人の主張は理由がない。

ウ 控訴人は、消費者は契約書及び重要事項説明書によって定額補修分担金条項を含む契約を締結することで、過失による損害額として最終的に負担すべき金額をあらかじめ提示されており、同条項につき、消費者に予想していない不利益を与える結果となるような情報の格差はないから、本件定

額補修分担金条項は、信義則に反するほど消費者の利益を一方的に害するものではなく、後段要件を満たしていないと主張する（第2の3(1)イウ）。

しかし、控訴人と[]には、本件定額補修分担金条項に関し、情報及び交渉力の格差があったこと、[]は、本件定額補修分担金条項が自分にとって不利益であることを認識しないまま、同条項により一方的に不利益を受けたものというべきことは、引用に係る原判決の認定・説示するとおりであり（「事実及び理由」中の第3の2(2)）、控訴人の主張は採用することができない。

3 結論

以上によれば、[]の控訴人に対する金銭請求を認容し、控訴人の[]及び[]に対する請求をいずれも棄却した原判決は相当であり、控訴人の本件控訴は理由がない。よって、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第12民事部

裁判長裁判官 安 原 清 藏

裁判官 坂 倉 充 信

裁判官 和 田 健

こ れ は 正 本 で あ る 。

平 成 2 2 年 2 月 2 4 日

大 阪 高 等 裁 判 所 第 1 2 民 事 部

裁 判 所 書 記 官 福 西 祥

