

(平成24年度になされた注目すべき裁判例②)

消費者団体訴訟制度による賃貸借契約における特約の差し止め請求に係る3つの判決

消費者契約法が適用される個人が借主の住宅賃貸借契約については、平成23年に敷引き特約及び更新料特約に係る最高裁の判断が出て以降も、様々な契約条項につき、消費者団体訴訟制度などを活用した裁判等がなされているところです。平成24年度には、消費者団体訴訟制度による差し止め請求に関し、3つの判決がなされましたので、以下にその概要を紹介します

※消費者団体訴訟制度に基づく訴訟等の結果は、消費者庁のHP上で随時報告されます。

なお、平成24年度は、今回紹介する判決がなされたケースのほかに、和解で終了した案件も数件あり、それも同様に消費者庁のHPでは紹介されています。しかし、和解の場合、特約の有効性に係る裁判所の明確な判断が示されないことから、他の事案における特約の有効性を考える際には必ずしも参考とはならないことから、ここでは採りあげておりません。

No.1 更新料特約につき、消費者団体訴訟による差し止めは認められないとした事案（大阪高裁平成24年6月29日判決）

(事案の概要)

本件は、適格消費者団体が不動産賃貸事業者である被告に対し、被告が住宅賃貸借契約を締結または合意更新する際に、消費者が被告に対して更新料を支払う旨の条項（以下「更新料条項」という。）が消費者契約法第10条により無効であるとして、更新料条項を含む意思表示の停止及び同行為に供する契約書用紙の破棄を求めた事案です。原審

（京都地方裁判所平成24年1月17日判決）は更新料条項が法10条に該当し無効であるということはできないとして原告の請求をいずれも棄却したので、原告側が控訴しました。

(裁判所の判断)

裁判所は、概ね以下のように述べて、原判決は相当であり、本件控訴は理由がないとして、適格消費者団体の控訴を棄却しました。

- ① 更新料条項の額が高額に過ぎ、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるか否かを判断するためには、更新料の額、賃料の額、賃貸借契約が更新される期間のほかにも、賃貸借物件の適正賃料額と約定賃料額との対比や、借主が支払う賃料や更新料等を含めた総支払額と適正賃料額との対比等の個別具体的な事情を各賃貸借契約ごとに斟酌、検討することが必要となる。
- ② したがって、被控訴人（被告不動産賃貸事業者）が現に使用していた更新料条項につき、そのような個別具体的な事情を斟酌することなく、一律に上記更新料額が高額に過ぎ、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとは直ちに断定することができないというべきである。
- ③ また、被控訴人が現に使用していた更新料条項において一律に最高裁平成23年7

月15日判決が説示する特段の事情（額が高額過ぎるなど信義則に反し消費者に一方的に不利益とされる特段の事情）があるとはにわかに認めることができない。

No.2 更新料特約（契約期間2年で1ヶ月分の賃料相当額）と、明渡遅延の場合の損害賠償の予定特約（賃料の2倍相当額）につき、消費者契約法9条1号及び10条により無効ではなく、消費者団体訴訟による差し止めは認められないとした事案（東京地裁平成24年7月5日判決）

（事案の概要）

本件は、適格消費者団体が、不動産業者である被告が使用している契約書にある更新料の支払いを定めた条項（以下「本件更新料条項」という。）及び契約終了後に明渡しが遅滞した場合の損害賠償額の予定を定めた条項（以下「本件賠償予定条項」という。）が、消費者契約法9条1号及び10条に該当し無効であるとして、その契約の申込み又は承諾の意思表示の停止及び契約書用紙の破棄並びにこれらを従業員に周知徹底させる措置をとることを求めた事案です。

（裁判所の判断）

裁判所は、概ね以下のように述べて、原告（適格消費者団体）の請求をいずれも棄却しました。

- ① 更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当であるが、本件更新料条項は、契約書の内容に照らし、主として賃貸借契約を継続するための対価として定めているものと解される。したがって、本件更新料支払条項は、消費者契約法9条1号が想定する契約の解除に伴う損害賠償の額の予定又は違約金を定める条項であると解することはできないから、消費者契約法9条を適用して無効であると認ることはできない。
- ② 本件更新料条項は、更新料の支払義務及びその金額の算定方法が契約書に一義的かつ明確に記載されているうえ、賃貸借契約の更新期間を2年としつつ、更新料の額を賃料1ヶ月分とするものであり、この金額が高額に過ぎるものと認めることはできない。よって、本件更新料条項は 消費者契約法10条後段の要件（信義則に反し消費者に一方的に不利益）を充足せず、同条により無効であると認めることはできない。
- ③ 本件賠償予定条項は、約定解除権又は法定解除権が行使される場合のみならず、契約が終了した場合一般について、それにもかかわらず借主が賃借物件の明渡義務の履行を遅滞している場合の損害に関する条項であって、契約の解除に伴う損害に関する条項ではないと解すべきであるから、本件倍額賠償予定条項について消費者契約法9条1号を適用することはできない。
- ④ 賃貸借契約において、契約終了後の明渡義務の履行が遅滞したときの損害賠償額を予め定める場合、その額を、契約期間中において毎月支払うこととされていた賃料等の合計額を超える金額とすることは、貸主に生ずる損害の填補あるいは明渡義

務の履行の促進という観点から相応の合理性を有するものということができるから、そのような損害賠償額の予定条項については、上記観点に照らし不相当に高額であるといった事情が認められない限り、消費者契約法10条後段の要件には該当しないと解するのが相当である。本件倍額賠償予定条項については、賠償額は賃料等の2倍というものであり、不相当に高額であるなどと言うことはできず、同条項が消費者契約法10条により無効であるということはできない。

No.3 後見開始を理由として解除権を貸主に付与する特約については消費者団体訴訟による差し止めを認める一方で、破産開始申立て等があった場合に解除権を貸主に付与する特約や、明渡遅延の場合に家賃の2倍に相当する賠償額を予定する特約などの差し止めを認めなかったもの（大阪地裁平成24年11月12日判決）

（事案の概要）

本件は、適格消費者団体が、不動産賃貸事業者である被告に対し、
ア 破産、後見開始等を理由とする解除権を貸主に付与する条項
イ 契約終了後の明渡しの履行遅滞による損害として家賃2倍に相当する賠償額を予定する条項
ウ 滞納家賃を督促する手数料を借主が1回あたり3,150円支払う条項
エ 自然損耗を超える汚損の有無に係わらず賃借物件の清掃費用（面積に応じた一定額）を借主に負担させる条項
などが、消費者契約法9条各号又は10条に該当するとして、同契約書による意思表示の差止め、契約書用紙の廃棄等を求めた事案です。

（裁判所の判断）

裁判所は、概ね以下のように述べて、原告の請求を一部（成年後見開始等審判申立てを解除事由としている部分の使用差し止め）認め、それ以外の請求は棄却しました。

① アの解除条項について

アの解除条項のうち、「解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押、仮処分及び強制執行の決定又は申立て」を理由とする部分については、借主の支払不能状態、経済的破綻を徵表する事由であり、賃貸借契約当事者間の信頼関係を破壊する程度の賃料債務の履行遅滞は確実視される事由ということができるため、この場合に賃貸借契約の解除を認める部分は信義則に反するものではなく、消費者契約法10条に該当しない。

他方、「成年被後見人及び被保佐人の開始審判の申立て」を理由とする部分については、借主の資力とは無関係な事由であり、申立てによって財産の管理が行われることになるから、むしろ、賃料債務の履行が確保される事由ということができるので、消費者契約法10条に該当し、使用の差止めが認められる。

② イの明渡遅延の際の損害金条項について

貸主は、借主が明渡を任意で履行しない場合には、明渡しの実現のために相当の費用及び時間をかけて訴訟手続き及び強制執行手続きをとらなければならず、その費用の回収も確実とはいひ難く、回収に至るまでの時間を金額的に評価すると相当なもの

になることは容易に想定され、貸主に通常生ずべき損害は賃料相当額にとどまるものではないので、賃料の2倍の損害金を損害賠償額の予定として定めることは、信義則に反するとはいえない。よって、この損害金条項は、消費者契約法10条に該当せず、使用差止めは認められない。

③ ウの催告手数料条項について

貸主は、催告の実費を借主に請求するには、電話代、郵送料、交通費などのコストのみにとどまらず、その証憑書類を確保し、回収まで保存するなどのコストも必要となるのであって、これらのコストは膨大なものとなる等から、本件催告手数料条項は、信義則に反するものではない。よって、ウの催告手数料条項は、消費者契約法10条に該当せず、使用差止めは認められない。

④ エの清掃費用条項について

エの条項は、借主は、当該条項によって行われる清掃作業及び金額を認識して合意することができること、賃料から上記代金の回収をしないことを前提に賃料額が合意されているとみるのが相当であること、その金額の程度からすれば借主に過重な負担とはいえないことからすれば、信義則に反して消費者を一方的に害するとまではいえない。また、エの条項は、解除に伴う損害賠償額の予定等に関する条項ではない。よって、エの清掃費用条項は、消費者契約法9条及び10条に該当せず、使用差止めは認められない。

○賃貸不動産管理業者としての留意点（No.1～3を通して）

1　更新料特約については、契約書に一義的かつ具体的な記載があり、額が高額すぎなければ消費者契約法10条には該当しないとする最高裁平成23年7月15日判決が定着したということができましょう（No.1・2参照）。ただし一方で、No.1の判決が、消費者契約法10条後段に該当するかの判断については、「個別具体的な事情を各賃貸借契約ごとに斟酌、検討する」としている点にも注意が必要です。本件では、このことが消費者団体訴訟制度の中で一律に判断を求めるとの限界を指摘する根拠となりましたが、個別の契約における有効性の判断にあたっては、この点が引き続き問題となるということになります。したがって、全国一律に「賃料の〇か月分までは大丈夫」などと軽々と論じることはできないことに注意してください。

2　明渡遅延損害金を賃料の倍額相当額とすることにつき、No.2・3の判決はいずれも有効としています。過去にはこの点につき消極的に解した判決もあったようですが、私見としては、よほど特別な個別事情がある場合を別として、今回の2つの判決の理由を覆し、賃料の倍額相当額は「高額すぎる」と一般的に主張できるような合理的な根拠づけを見出すことは困難ではないかと考えます。

3　また、平成23年の更新料特約等をめぐる最高裁判決が出て以降は、賃貸借契約の場面での消費者契約法10条による主張が困難であるとのことから、消費者契約法9条（解除や金銭不払の際の損害賠償条項等の規制）により無効を求めていく動きも顕著になってきているようです（No.2・3）。同規定の内容・適用範囲もよく確認しておくことも大

切でしょう。

4 なお、No.3は、今まで裁判等で取り上げられることができなかった契約解除理由や催告手数料などの条項についてはじめて判断が示されたものであり、実務上は大変興味深い内容を含んでいる判決です。しかし、個々の判断についてはさらに議論の余地もあるところであり、さらに、本件のような消費者団体訴訟による一律差止を求めた請求としてではなく、当該特約を根拠として実際になされた解除や費用請求が具体的な事情のもとで争われたときに、直ちにその取扱が有効と解されるかは定かではありません。これらの特約の有効性については、もう少し事例の集積を待つ必要があると思われます。