

最近の判例から (14) – 契約条項の差止め請求 –

不動産賃貸事業者による賃貸借契約条項の使用差止め等を求める適格消費者団体の請求が一部認められた事例

(大阪地判 平24・11・12 金・商1407-14) 河内 元太郎

適格消費者団体が、不動産賃貸事業者が使用する賃貸借契約条項の使用差止め等を求めた事案において、賃借人に対する後見開始又は保佐開始の審判や申立てがあったときに契約を解除できる旨の条項について、消費者契約法10条に該当するとして、同法12条3項に基づき、同趣旨の意思表示の差止め、当該意思表示が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙の廃棄は認められたが、従業員への指示を求める請求やその余の請求は棄却された事例（大阪地裁平成24年11月12日判決金融・商事判例1407号14頁）

1 事案の概要

(1) 適格消費者団体X（原告）は、不動産賃貸事業者Y（被告）に対し、賃借人（消費者）と賃貸借契約を締結するに際し、下記(2)の意思表示を行わないこと及び当該意思表示が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙を廃棄することを請求し、従業員に対し上記意思表示の事務を行わないこと及び上記廃棄すべきことを指示することを求めた。

(2) Xが差止めを求める意思表示は次の通り。
契約条項①（解除条項）

賃借人に、「解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押、仮処分、強制執行、成年被後見人、被保佐人の宣告や申し立てを受けたとき」のいずれかの事由が該当するときは、Yは直ちに契約を解除できる。
契約条項②（損害金条項）

賃借人が、賃貸借契約終了後、直ちに物件

の明渡しを完了しない場合は、契約終了日より明渡し完了に至るまでの間、賃料の2倍に相当する損害金を支払わなければならない。

特約事項①（催告手数料）

賃借人が、家賃を滞納した場合、賃借人又は連帯保証人は、催告手数料（通信費、交通費、事務手数料）として、1回あたり3150円をYに支払う。

特約事項②（権原授与）内容省略

特約事項③（残置物処分）内容省略

特約事項④（クリーンアップ代）

賃借人は、賃貸借契約終了によって物件を明け渡す際に、クリーンアップ代（面積に応じた金額指定あり）をYに支払い、ペット飼育者は別途消毒費18900円を支払う。

特約事項⑤（防犯対策条項）内容省略

なお、Yは差止め請求前に契約書を改訂しており、改訂後の契約書ひな形には契約条項①、②と同旨の契約条項が印刷されているが、特約事項は印刷されていない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 契約条項①（解除条項）にいう、成年被後見人及び被保佐人の開始審判や申し立て以外の事由については、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が現実視される事由ということができ、信義則に反するものではなく、消費者契約法（以下「法」という。）10条後段に該当しない。

他方、成年被後見人及び被保佐人の開始審判や申し立てについては、賃借人の資力とは無関係な事由であり、申し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、法10条前段及び後段に該当するから、法12条3項に基づく差止めが認められる。

(2) 賃借人が、契約条項②（損害金条項）の適用を回避するには、明渡しという基本的義務を履行することで足りる。他方、賃貸人は賃借人の明渡し義務の履行が懈怠されている場合には、相当の費用及び時間をかけて訴訟手続及び強制執行手続をとらなければならない、その費用の回収も確実とは言い難く、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、賃貸人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。

以上によれば賃料の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ず、法10条後段に該当しない。

また、本件損害金条項は契約が終了したものの賃借人が賃貸物件の明渡し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。

よって、法9条1号に該当しないから、法12条3項に基づく差止めは認められない。

(3) 特約事項①（催告手数料）については、賃貸人は、催告の実費を賃借人に請求するには、回収コストのみならず、その証憑書類を確保及び保存するコストも必要となり、これらのコストは膨大なものとなる。他方、賃借人は基本的義務である賃料支払を履行期までにすれば本条項の適用を免れるし、その金額も不相当に高額とまではいえず、信義則に反するものではなく、法10条後段に該当しない。

本件催告手数料特約は賃貸人において催告

が行われた場合に要する費用についての負担を定めたもので、遅延損害金について定めた法9条2号に反しない。

(4) 特約事項④（クリーンアップ代）が契約書に付加される場合には、賃借人は、クリーンアップ代によって負担される清掃作業及び金額を認識して合意することができ、その金額の程度からしても過重な負担とはいえず、法10条後段に該当しない。

本条項は賃貸借契約終了に伴う原状回復義務の範囲について定めたものであり、解除に伴う損害賠償の予定又は違約金について定めた法9条1号に該当しない。

(5) 改訂後の契約書ひな形には改訂前の契約書の特約事項が印刷されていない。そして、Yは、特約事項②、③、⑤については、Yが使用しないとして法9条及び10条の該当性について主張していない。よって、特約事項②、③、⑤については、意思表示をYが行うおそれはないと言うべきである。

(6) Yに対して意思表示の差止めとその意思表示が記載された契約書用紙の廃棄を命じるならば、当然その趣旨は包含されるから、改めて従業員への指示を命ずる必要性までは認められない。

3 まとめ

賃貸借契約において契約条項や特約事項の有効性についてトラブルになることが少なくない。本事案は、解除条項、損害金条項、催告手数料特約、クリーンアップ代特約について詳細に判示されており、事例判決として、実務上参考となる。

消費者団体訴訟制度により差止め請求が認められた事例には、定額補修分担金に関する平成21年9月30日京都地判（RETIO78-118、控訴審あり）があるので、併せて参考とされたい。