

最近の判例から (9)－不当条項使用差止請求－

賃貸借契約書の無催告解除条項は、消費者契約法10条に該当すると して、同条項の意思表示の差止め及び契約書破棄を認容した事例

(大阪高判 平25・10・17 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

適格消費者団体が、不動産賃貸事業者に対し、事業者の使用する賃貸借契約書の解除条項等は、消費者契約法（以下「法」という。）9条各号又は10条に該当するとして、法12条3項に基づき、同契約書による意思表示の差止め、契約書用紙の廃棄並びに差止め及び契約書用紙廃棄のための従業員への指示を求め、原審が解除条項の一部のみ意思表示の差止め及び契約書用紙廃棄を認めたため、控訴した事案において、解除条項は法10条に当たるとして、原判決を変更し同条項に係る意思表示の差止め及び契約書廃棄を認めた事例（大阪高裁 平成25年10月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

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、次の条項を不当条項として差止め等を求め提訴した。

＊甲：賃貸人、乙：賃借人、丙：連帯保証人

(1) 解除条項

乙が、「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」に該当するときは、甲は、直ちに本契約を解除できる。

(2) 損害金条項

乙が契約終了後、直ちに本物件の明渡しを完了しない場合は、本契約終了日より本物件明渡し完了に至るまでの間、毎月本契約の賃料の2倍に相当する損害金を支払わなければ

ならない。

(3) 特約条項

6項 乙が、家賃を滞納した場合、乙又は丙は催告手数料（通信費、交通費、事務手数料）として、1回あたり3150円を甲に支払う。

7項 乙は、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合の本契約の解除権、明渡しの代理権及び契約物件内に残された動産物の処分権を丙と家賃保証会社に与え、甲と丙または家賃保証会社の合意により行使されたとしても乙は一切異議を申し立てない。

8項 乙が、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合、家賃保証会社が乙の承諾なく施錠や室内確認等を行い、明渡し手続き及び当該物件内に残置された動産物を処分しても、乙と丙は一切異議を申し立てない。

9項 乙は、本件契約終了によって本物件を明け渡す際に、クリーンアップ代（20㎡未満は2万1000円、30㎡未満は2万6250円、60㎡未満は3万1500円、100㎡未満は5万2500円、100㎡以上は10万5000円）を甲に支払い、ペット飼育者は別途消毒費として1万8900円を支払う。

12項 乙と連絡が取れない場合、甲は室内確認及び防犯上の鍵の交換又は仮鍵による防犯対策を講じることがある。

なお、Yは、契約の改定を行っており、本件各条項は旧契約書によるものである。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、原告の請求の一部を認容した。

(1) 本件解除条項について

本件解除条項は、同条項に定める事由があった場合には、賃貸人に一方的に賃貸借契約の無催告解除を認めるものであって、民法541条の適用がされる場合に比べ、消費者である賃借人の権利を制限し、義務を加重するものといえる。よって、本件解除条項は、法10条前段に該当する。

本件解除条項の中で消費者に関係する、破産、民事再生、競売、仮差押え、仮処分、強制執行の決定又は申立てを受けたときについては、これらの事由に係る手続が、通常、債務者の金銭債務等の履行がされないために、債権者がそれを回収若しくは保全する目的で、又は債務者が債務の清算をする目的で、裁判所に申し立てられ決定される手続であることからすると、同事由は、一般的には、賃借人の経済的破綻を徴表する事由であるといえる。

しかしながら、これらの事由は、本来賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とするものとはいえず、(中略)これらの事由が発生した場合に、賃借人の賃料債務の不履行がないのに、また、賃料債務の不履行があっても、相当な期間を定めてする催告を経ることなく、又は契約当事者間の信頼関係が破壊されていないにもかかわらず、賃貸人に一方的に解除を認める条項は、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ら、法10条後段に該当するといふべきである。

したがって、本件解除条項については、法12条3項に基づく差止めが認められる。

(2) 旧契約書特約7、8、12各条項について

本件特約条項については、当該意思表示がされる蓋然性が客観的に存在しているとはい

えない(使用しないことを明言し、新契約書には入れていない)から、その余について判断するまでもなく、法12条3項に基づく同条項に係る意思表示の差止めは認められない。

付言するに、家賃保証会社に対して契約解除権、明渡しの代理権及び残置動産の処分権を付与することについては、かねて国土交通省から問題が指摘されていたところであるが、改訂後の本件旧契約書特約事項7項は、家賃保証会社以外の、通常、賃借人との間で一定の信頼関係があると考えられる個人の連帯保証人に対し、上記権限を付与したものであって、その目的は、個人の連帯保証人の賃料支払債務が過大になるのを防止するためであり、当該条項を賃借人が明確に認識した上で契約を締結したものであれば、当該条項が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるということはできず、法10条に該当するものとは解されない。

(3) 損害金条項、6項、12項について

いずれの条項についても、法9条又は10条に該当しない。*判断理由省略

3 まとめ

家賃保証会社に契約解除権、明渡し代理権、動産物処分権等を付与する特約は、トラブルの原因になっており、不当条項として禁止すべきである。クリーニング特約については敷金精算で問題になることが多いところ、本件においては、賃借人が床面積の割合に応じて定額のクリーンアップ費用を支払うことが明示されているから、賃借人がその負担を具体的かつ明確に合意していないということにならないのは明らかであり、高額すぎる場合を除き、法10条に反しないとして差止を否認しているが、原状回復特約に係る最高裁平成17年12月16日判決等との関係では議論があるところではないかと思われる。