

## 〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第275回）検討報告〉

平成23年7月15日最高裁判決（更新料）、平成23年3月24日・7月12日最高裁判決（敷引金）以降の建物賃貸借契約に係る一時金など消費者契約に関する判例動向等について

（更新料等返還請求控訴・同附帯控訴事件）

◎大阪高裁 平成24年7月27日判決 <確定>

平24（ネ）1045号、1780号

（判例集未掲載）

（敷金返還請求控訴事件）

◎大阪高裁 平成23年12月13日判決 <確定>

平21（ネ）2221号

（判例集未掲載）

## 調査研究部

（委員会担当：東 真生、金子 寛司、石原 賢太郎、河内 元太郎）

### はじめに

1 平成25年5月29日に開催された第275回不動産取引紛争事例等調査研究委員会（委員長：升田純中央大学法科大学院教授）では、「平成23年7月15日最高裁判決（更新料）、平成23年3月24日・7月12日最高裁判決（敷引金）以降の建物賃貸借契約に係る一時金など消費者契約に関する判例動向等」を取り上げた。

2 賃貸住宅の賃貸借契約における更新料、敷引金等の一時金については、消費者契約法10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）の該当性について、これまで多様な議論があり、下級審判決において有効・無効の判示が繰り返されてきたところであるが、平成23年の最高裁判決により裁判上は一定の落ち着きをみせ、賃貸借契約を取り巻く状況として、賃貸人が一時金を地域の慣習に応じて設定することに違和感がなくなってきたように見受けられる。

委員会においては、最高裁判決の中で、

・更新料、敷引金に係る条項が賃貸借契約書に記載され、賃借人と賃貸人の間に明確な合意が成立しているか

・更新料の額、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの特別の事情がないかどうか

という主要な基準が提示されていることに加え、背景として、賃借人と賃貸人の間の交渉力等を決定づける賃貸住宅の供給状況等も重要な要素と考えられ、こうした幅広い論点を踏まえ、最新の判例動向について多角的な意見交換が行われたものである。

その際、更新料又は敷引金に関する二つの大阪高裁判決における、月額賃料と一時金を総合的に計算して一月当たりの実質的負担額を算定したいわゆる「実質賃金」と不動産鑑定評価からくるいわゆる「適正賃金」を用いた判断に対して、見かけの月額賃料と賃借人からは見えづらい一時金の額の関係からくる特段の事情の有無をみて消費者契約法10条にいう「消費者の利益を一方的に害するもの」か否かを判断する考え方である最高裁判決との相違やその論理面の問題点などについて評価が加えられた。

併せて、本年4月19日に閣議決定された「消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律案」に関する意見交換では、新たな民事上の違法の種類が創設されるものではないとはいえ、消費者と事業者の間の力関係が変わっていく可能性などについて指摘があった。

詳細は「Ⅱ 委員会における主な指摘事項」を参照していただきたい。

3 委員会に先立ち、本年5月16日に開催されたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）においては、

- 消費者契約法については、一時金を含め消費者に負担になることはきちんと説明することが基本である
- 消費者契約法施行後、一時金に関して借入側と貸入側に分かれて裁判が続き、最高裁判決が一つの目安となって落ち着いてきたように感じられる
- 消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律案については、今後、業界の研究課題として重要と考えられるが、まずは、宅地建物取引業法をしっかりと遵守するよう再確認したい

等の意見があったところである。

4 消費者契約に関するテーマについては、これまで、不動産取引の実務上参考とすべき事例がある度に、不動産取引紛争例等調査研究委員会における議題として取り上げてきたところであり、今後とも、継続的に情報提供等に取り組んでいく予定である。なお、本誌RETIO90号においては、「消費者契約制度の展開と不動産取引」というリポートを掲載しているため、併せて参考にしていただきたい。

## I 論 点

1 **更新料に関する平成23年7月15日最高裁第二小法廷判決（有効←第1審・原審は無効）**以後の判例動向をどのように評価するか。 <判タNo.1361-89頁>

特に、消費者契約法1条（目的）に規定する消費者と事業者との間の情報の質・量や交渉力の格差に関する考え方について、

- ・更新料条項が賃貸借契約書に明記されていること（→明確な合意）
- ・更新料の額が賃料の額、更新期間等に照らし高額に過ぎるかどうか（→平成24年7月27日大阪高裁判決の「実質賃料額、適正実質賃料額」の適用など）
- ・他に、背景としての賃貸住宅の状況（→供給過剰か、空室率など経済事情）<参考データ参照>

等の観点でどうか。

(1) **平成24年7月27日大阪高裁判決と原審の平成24年2月29日京都地裁判決の判断の相違をどのように考えるか。**

- ・平成24年7月27日大阪高裁判決 <確定> 本件更新料条項（契約期間1年で賃料の3.12ヶ月分）は**有効**。

更新料	15万円
賃料	月4万8000円
実質賃料	月6万0500円
適正月額実質賃料額	月6万2023円

（不動産鑑定評価書）

- ← 原審は、平成24年2月29日京都地裁判決（契約期間1年で賃料の3.12ヶ月分のうち、年額の賃料の2割を超える部分は無効）

(2) **他の判決でも、最高裁判決後は、高裁では有効とされているところであり、「高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り」有**

効ということで更新料訴訟は収束したものと考えられるか。この場合、「高額に過ぎるなどの特段の事情」はどのようなものと考えられるか。

- ・平成24年3月8日大阪高裁判決（契約期間1年、賃料の2.94ヶ月分：有効）
  - ← 原審の京都地裁判決（平成23年10月）も有効。
- ・平成23年12月13日大阪高裁判決（契約期間2年、賃料の2.00ヶ月分：有効）
  - ← 原審の平成21年7月23日京都地裁判決は、無効。
- ・平成23年9月16日大阪高裁判決（契約期間1年、賃料の2.00ヶ月分：有効）
  - ← 原審の京都地裁判決は、無効。

2 敷引特約に関する平成23年3月24日最高裁第一小法廷判決（有効←第1審・原審も有効）、同年7月12日最高裁第三小法廷判決（有効←第1審・原審は無効）以後の判例動向をどのように評価するか。

＜判タNo.1356-81頁＞

特に、消費者契約法1条（目的）に規定する消費者と事業者との間の情報の質・量や交渉力の格差に関する考え方について、

- ・敷引条項が賃貸借契約書に明記されていること（→明確な合意）
- ・通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎるかどうかが、賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情がないかどうか（→平成23年12月13日大阪高裁判決の「実質賃料、適正実質賃料」の適用など）
- ・他に、背景としての賃貸住宅の状況（→供給過剰か、空室率など経済事情）＜参考データ参照＞

等の観点でどうか。

(1) 平成23年12月13日大阪高裁判決と原審の平成21年7月23日京都地裁判決との相違をどのように考えるか。

- ・平成23年12月13日大阪高裁判決  
上告不受理＜確定＞  
賃料の5.17倍の敷引特約は、有効。

敷引額	30万円
賃料	月5万8000円
実質賃料	月7万2637円
適正実質賃料	月7万2900円 (不動産鑑定評価書)

- ← 原審は、平成21年7月23日京都地裁判決（敷引特約は、無効）

(2) 敷引特約を無効等としている判決について、どのように評価するか。

- ・平成24年8月22日神戸地裁判決（（控訴審）：賃料の6.25倍の敷引特約は無効）  
＜確定＞

敷引額	50万円
賃貸人が現に支出した補修費用	9万8175円
賃料	月8万円 (他に一時金なし)

近傍同種物件賃料相場  
月9万7918円

- ← 原審は、神戸簡裁判決（敷引特約は無効）
- ・平成23年8月2日西宮簡裁判決（敷引金のうち、賃料の3倍を超える部分は無効）  
月額賃料9万3000円の3ヶ月分27万9000円が相当な敷引金の範囲

敷引金	40万円
-----	------

3 「消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律案」が本年4月19日に閣議決定されたが、同法案が施行されれば（公布の日から3年

以内で施行)、不動産取引(売買、賃貸、仲介、賃貸管理等)に関して、どのようなケースが対象となる可能性があり、また、どのような影響があると想定されるか。

(例)

- サブリース事業者が、相当多数の賃借人に対して使用する当該業者の標準賃貸借契約書における一時金があり得るか。

- ・更新料：賃料の額、更新期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がある場合
- ・敷引金：通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合で、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のないとき
- ・定額補修分担金(適格消費者団体による条項使用差止請求が認容されている。\*)、礼金等はどうか。

※ 定額補修分担金条項

賃借人が賃貸人に対し目的物件の新装状態への回復費用の一部負担金を支払うこと、契約終了時には同負担金は一切返還されないこと、賃貸人は賃借人に対し賃借人の故意又は重過失による損耗の修理・回復を除き原状回復費用を請求しないことを内容とする特約条項

- 中古の大規模分譲マンションに、相当多数の戸数で各戸共通の瑕疵がある場合があり得るか。

(参考) 同法律案の条文、制度についての主な意見の概要及び意見に対する考え方など詳細につい

ては、消費者庁ホームページ参照

<http://www.caa.go.jp/planning/index14.html>

## II 委員会における主な指摘事項

### 1 平成23年の最高裁判決と最近の大阪高裁判決について

- 最高裁判決における「高額に過ぎる」という概念が曖昧であり、裁判における判断基準としてあまり意味をなしていない結果、大阪高裁判決の「実質賃料」や不動産鑑定評価を用いた「適正賃料」の議論につながってしまっているのではないか。
- 最高裁判決は、賃料が高いかどうかは問題ではなく、賃料以外のものが余計な負担だという前提で消費者契約法10条の議論に入ってきて、更新料の額そのものを見て高額に過ぎるかどうかを判断すべきとの考え方である。したがって、月当たりの負担額を計算する「実質賃料」を取り上げても意味をなさないと考えられる。
- 更新料が高額の場合に、月額賃料の支払能力しかない賃借人は、借地借家法上更新が当然に認められているにもかかわらず、退去しなければならない状況になるとすれば、借地借家法上保護されている更新の利益が得られないということになり、月額賃料に照らして高額な更新料を定めることは無効であるという論理は理解できるものである。したがって、月当たりの負担額を計算する「実質賃料」を取り上げる理屈はわからない。

### 2 説明義務について

- 月額賃料という見かけは安い、「実質賃料」が本当は相場より高いということは、説明義務が十分果たされていないということであり、消費者契約法4条の説明義

務を同法10条にも入れたいという消費者サイドの考え方があるのではないか。月額賃料と更新料等を合わせた賃料体系を賃借人に説明すべきという主張とも考えられる。

- 売買の事案の場合、適正な価格と見せかけの価格が問題になるとき、本当は説明義務について問題にしていることがあるが、賃貸住宅の場合にも同様に賃料体系についてきちんと説明すべきという論理はあり得るであろう。

### 3 一時金について

- 更新料は法定更新が認められている以上強い保護が必要なのかどうかということ、敷金は還付が大前提であること、礼金は取られる理由がよくわからないところがあることなどの点があり、一時金については、更新料、敷引を含めた敷金、礼金でそれぞれ機能は相当違っており、「実質賃料」という概念で同じように扱って良いのかという問題があるのではないか。
- 更新料については、空家の増加の状況からみて賃貸人と賃借人の力関係の問題で存在意義に変化が見られているものと考えられるが、賃借人側も転居に費用がかかるという事情もあって、未だに存在し続けているようだ。

### 4 消費者財産的被害集団裁判手続の特例法の不動産取引に係る対象ケースについて

- 例えば、サブリース事業者が賃貸マンション一棟全てに適用した一時金が消費者契約法10条違反ということになれば、本法の対象になる可能性があるだろう。その場合、最初に礼金が取り上げられる可能性が高いのではないか。
- 例えば、東日本大震災の時の液状化などのような地盤の問題が生じれば、事業者の宅地造成工事に問題があったということで、本法の対象になる可能性があるのでは

ないか。

- 例えば、あまり事例は多くないかもしれないが、事業者が買取りしてリフォームの上再販売する中古の大規模分譲マンションにおいて各戸共通の瑕疵がある場合は、本法の対象になる可能性があるのではないか。
- 分譲マンションについては、これまでも建築に問題があった場合、請求当事者は、建設業者や売主に対して団結して対応要求をしてきていることから、本法が新たにできて請求当事者の動向に変化はあまりないと考えられる。

### 5 消費者財産的被害集団裁判手続の特例法の影響について

- アメリカで実証済みであるが（アメリカの民事訴訟の文献には、合法的な脅し・恐喝と書いてある）、消費者と事業者の間の力関係が変わるので、事業者にとって不利な方向となろう。
- 本法の「共通義務」については、相当多数の消費者に共通する事実上及び法律上の原因に基づき金銭を支払う義務であるが、瑕疵担保責任や不法行為に基づく損害賠償が請求できるのだから、かなり広い範囲の事案が対象として認められることとなる可能性がある。

なお、民事訴訟法38条の共同訴訟の要件では、前段で共通・同一の事案、後段で同種の事案が該当するが、この要件は共通・同一という限定の強いものから同種という緩やかなものまであり、緩やかな要件では裁判所の意見が分かれているところ。

- 本法案が成立すれば、次の段階で今回対象外となっている損害事案へ拡大していく可能性もあり、消費者契約法は随分拡大していく方向であろう。

### Ⅲ 参考資料

1. 賃料の3.12ヶ月分に相当する更新料特約は、消費者契約法10条に違反しないとして更新料の返還請求を棄却した事例（大阪高裁 平成24年7月27日判決 平24（ネ）1045号、1780号）（判例集未登載）

#### <概要>

ワンルームマンションを4年間賃借して居住していた賃借人が、賃貸人に対し、1年毎の契約更新の際に支払った賃料の3.12ヶ月分に相当する更新料について、更新料特約が消費者契約法10条により無効であるなどと主張し、不当利得返還請求権に基づき、更新料相当額と遅延損害金の支払を求めた事案において、本件更新料特約による更新料が高額に過ぎるもので特段の事情が存するとまではかろうじていえないことから、消費者契約法10条により無効ということまではいえないとして賃借人の請求を棄却した事例

#### <事実関係>

- (1) 賃貸人Yは、賃借人Xとの間で、平成16年12月20日、下記賃貸借契約を締結し、目的物件を引き渡した。
- |     |                            |
|-----|----------------------------|
| 期間  | 平成17年4月1日から平成18年3月31日まで1年間 |
| 賃料等 | 賃料月額4万8000円、共益費月額5000円     |
| 更新料 | 15万円                       |
- (2) XとYは、平成17年12月31日、平成18年12月30日、平成19年12月2日付けで、本件契約をそれぞれ更新することを合意し、XはYに対し、各更新合意に基づいて、平成18年1月4日、平成19年1月9日、平成20年1月4日、更新料各15万円（合計45万円）を支払った。
- (3) XはYに対して、平成20年11月末、本件契約を解約する旨申し入れ、平成21年1月22日、本物件を明け渡した上、同日をもって本件契約を解約した。
- (4) XはYに対し、更新料の返還等を求める裁判を起したが、原審（京都地裁 平成24年2月29日判決）は、Xの請求を10万4400円と遅延損害金の支払いを求める限度で認容し、その余を棄却したことから、認容部分を不服とするYが控訴し、棄却部分を不服とするXが附帯控訴した。

#### <判決の要旨>

大阪高裁は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 借家契約における更新料は、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であり、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということとはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは周知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない。そうすると、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないものと解される（最高裁平成23年7月15日第2小法廷判決・民集65巻5号2269頁参照）。
- (2) 本件契約の内容は、礼金18万円、敷金10万円、賃料月額4万8000円、共益費月額5000円（平成20年1月分からはこの他に衛生費月額650円を徴収。）で、契約期間は1年であり、本件更新料特約は、本件契約書に一義的かつ明確に記載されている。更新料は15万円であり、賃料の3.125か月分（平成19年12月の更新以降は更新手数料1万0500円も加えると約3.344か月分。）に相当し、Yの年間の取得額72万6000円（平成19年まで。4万8000円×12+15万）の2割以上を占めることになる。実質賃料額も月6万0500円と約定上の賃料月額4万8000円の約1.26倍となる。そうすると、本件更新料特約は、他の賃貸事例に比しても、その賃料額や更新期間に照らし、やや高額であることは否めない（Yが控訴理由書で指摘する裁判例においても、更新料の賃料比が本件よりも大きいものは1件にとどまる。）。

しかしながら、本件契約が、契約期間が1年とされているところ、その礼金は18万円とされており、本件更新料はこれより低額であること、また、前記認定事実と証拠（不動産鑑定評価書）によれば、本件物件の前記の実質賃料、礼金が、本件物件や立地条件等に照らし、特に高額に過ぎるものであったとまではいえないと認められることに照らすと、本件更新料特約による更新料が高額に過ぎるもので前記の特段の事情が存するとまでは、かろうじていえない。

このようにみえてくると、本件更新料条項を消費者契約法10条により無効ということまではできない。

- (3) 以上によれば、本件更新料条項は有効であり、これが無効であることを前提とするXの請求は理由がないから、これを棄却すべきものである。よって、これと異なる原判決を、本件控訴に基づいて、上記の趣旨に変更すべきであり、Xの附帯控訴は棄却すべきである。

#### 【参考判例】

##### 【1】平成24年2月29日京都地裁判決（上記大阪高裁の原審）（判例集未登載）

＜契約期間1年で賃料の3.12ヶ月分のうち、年額の賃料の2割を超える部分は無効。＞

「本件更新料特約については、その更新料の額が賃料の額や契約期間等に照らして高額に過ぎるというべきであるし、そのような高額な更新料を設定できたこと背景には、本件物権が競争力のある物権であることに基づく交渉力の格差や、賃貸人と賃借人との更新料に関する情報の質や量の格差があったと推定されるのであって、・・・消費者に対する契約の誘引として信義に反するものといわざるを得ず、表面的な賃料を低額に表示して契約の誘引をし、・・・消費者の利益を一方的に害するものに該当する特段の事情があると認められ、そのような更新料特約は、信義則に反する部分につき無効であり、これに反しない程度にまで、その更新料の額を減額されなければならないものである。・・・期間1年の建物賃貸借契約における賃料2.22か月分に相当する更新料の設定を有効とした確定判決があること（最高裁判所平成23年7月15日第二小法廷判決）、利息制限法の制限利息の上限が年2割であること、・・・契約

期間1年の建物賃貸借契約における更新料の上限は、年額賃料の2割とすることが相当である。」

##### 【2】平成24年3月8日大阪高裁判決（判例集未登載）

＜契約期間1年、賃料の2.94ヶ月分：有効＞

「・・・更新料条項が本件契約書に一義的かつ明確に記載されていたのであるから、・・・予定する賃借期間全体にわたって負担する賃貸借契約に関する支払額を想定することも十分可能というべきである。・・・（賃借人が）本件建物を賃借するか否かを検討するに当たっては、上記想定も踏まえた金銭的な負担を明確に認識した上、複数の賃貸物件の契約条件を比較検討して、自らにとってより有利な物件を合理的に選択することもできたと考えられるのであるから、・・・本件の更新料の額が、賃料の2.941か月分であって、賃料との関係でやや高率な更新料であったとしても、賃料の額や賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるとは認められないと解される。」

← 原審（平成23年10月京都地裁判決）も有効。

##### 【3】平成23年12月13日大阪高裁判決（判例集未登載）

＜契約期間2年、賃料の2.00ヶ月分：有効＞

「本件更新料特約は本件賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されており、控訴人と被控訴人の間に更新料の支払に関する明確な合意が成立しているものと認められる。・・・控訴人と被控訴人の間に、本件更新料特約に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存在したものとは到底認められない。・・・本件更新料特約の内容は、更新料の額を賃料月額5万8000円の2か月分に当たる11万6000円とし、本件賃貸借契約が更新される期間を2年間とするものであって、更新料が高額に過ぎるなどの特段の事情があるとも認められない。」

← 原審（平成21年7月23日京都地裁判決）は無効。

「原告は仲介業者を介して契約内容の説明を受けていたこと、本件賃貸借契約書に「更新料賃料の2か月分」の記載があったことが認められ、原告は本件更新料特約の存在自体は認識していたといえる。しかしながら、原告が被告から被告主張のような本件更新料特約の趣旨、すなわち、本件更新料が更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料の補充、あるいは、中途解約権の対価の要素を有するということにつ

いて、具体的かつ明確な説明を受けていたとは本件全証拠によっても認められない。よって、本件更新料特約は、法10条に該当し、無効である。」

【4】平成23年9月16日大阪高裁判決（判例集未登載）

＜契約期間1年、賃料の2.00ヶ月分：有効＞

「本件特約は本件契約書に一義的かつ明確に記載されているところ、その内容は、更新料の額を賃料の2か月分とし、本件契約が更新される期間を1年間とするものであり、そのいずれについても、上記特約の事情（最高裁判所平成23年7月15日第二小法廷判決『更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特約の事情』）が存するとはいえず、これらを消費者契約法10条により無効とすることはできない。」

← 原審の京都地裁判決は、無効。

2. 賃料の5.17か月分にあたる敷引特約及び期間2年で賃料の2か月分にあたる更新料特約が有効とされた事例（大阪高裁 平成23年12月13日判決平21（ネ）2221号）（判例集未登載）

＜概要＞

賃借人が、敷引特約及び更新料特約は消費者契約法10条により無効である旨主張し、保証金及び更新料の返還を求めたところ、原審が賃借人の請求を認容したため、賃貸人が控訴した事案において、控訴審が原判決を取消し、賃借人の請求を棄却した事例

＜事実関係＞

- (1) 賃借人X（被控訴人）は、平成18年4月1日、賃貸人Y（控訴人）との間で以下の内容の本件賃貸借契約を締結した。

契約期間	平成18年4月1日から平成20年3月31日まで
賃料	1か月5万8000円
共益費	1か月5000円
保証金	35万円（うち30万円は本件敷引金）
更新料	賃料2か月分（11万6000円）
その他	賃借人による解約は2か月前予告又は2か月分の家賃を納付

- (2) Xは、Yに対し、平成20年1月15日、本件賃貸借契約を更新するに際し、本件更新料特約に基づき、2年間の契約期間に対する更新料として11万6000円（本件更新料）を支払った。

- (3) Xは、Yに対し、同年5月8日、本件賃貸借契約の解約の申入れを行い、同月31日、本件物件を明け渡した。

- (4) Xは、Yに対し、翌月2日、2か月分の賃料相当額として11万6000円を支払った。

- (5) 原審（平成21年7月23日京都地判）は、本件敷引特約及び本件更新料特約は、消費者の義務を加重したものと見えるとともに、民法1条2項に規定する基本原則（信義則）に反して賃借人の利益を一方的に害するものというべきであるとして、消費者契約法（以下「法」という。）10条に該当し無効であると判断した。

＜判決の要旨＞

大阪高裁は、次のように判示し、原判決を取消し、Xの請求を棄却した。

- (1) 消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引き特約は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である（最高裁平成23年7月12日第三小法廷、最高裁平成23年3月24日第一小法廷）

本件賃貸借契約書の冒頭部分及び入居申込書、Xが提出した誓約書に、保証金及び敷引金についての記載があり、Xが、仲介業者に「保証金35万円、本件敷引金30万円」の意味を質問したことからすると、Xは、本件賃貸借契約によって本件敷引金30万円を負担することを明確に認識した上で、本件賃貸借契約の締結に及んだものというべきである。

また、賃貸借契約に伴う通常損耗等の補修費用は、賃料に含まれて回収が図られるのが通常だとしても、これに充てるべき額を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているものと見るのが相当であり、敷引特約によって直ちに賃借人が上記補修費用を二重に負担するということではできず、また、このような特約は補修費用をめぐる紛争を防止する観点からもあながち不合理なものとはいえず、これが直ちに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はいえない（上記各最高裁判決参照）。

そして、本件賃貸借契約における賃料は、1か

月5万8000円であるが、証拠（不動産鑑定評価書）によれば、被控訴人が支払義務を負っている共益費1か月5000円、本件保証金35万円（うち30万円は本件敷引金）、2年後に更新する場合の更新料11万6000円を考慮すると、本件賃貸借契約における実質賃料は、1か月7万2637円となるのに対し、本件物件の適正実質賃料は、1か月7万2900円となることが認められる。

そうすると、本件敷引金が30万円であることを考慮しても、本件賃貸借契約における実質賃料は適正賃料であるといえるから、本件敷引金の額が賃料の約5.17倍となっていることを加味しても、高額に過ぎるとは言い難い。仮に本件敷引金の額が通常損耗等の補修費用として通常想定される額を超えていたとしても、それも織り込んだ実質賃料が上記の通り適正賃料となっているのであるから、本件敷引の額が高額に過ぎるといえることにはならない。したがって、本件敷引特約が法10条により無効であるということではできない。

(2) 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」にはあたらないと解するのが相当である（最高裁平成23年7月15日第二小法廷）。

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される（上記最高裁判決参照）ところ、本件更新料についても、上記と異なる趣旨のものとするべき証拠はないから、本件更新料の支払におよそ合理性がないということではできない。

また、本件更新料特約は本件賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されており、YとXの間に更新料の支払に関する明確な合意が成立しているものと認められる。そして、YとXの間に、本件更新料特約に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存在したものは到底認められない。

そうすると、本件更新料特約の内容は、更新料の額を賃料の2か月分に当たる11万6000円とし、本件賃貸借契約が更新される期間を2年間とするものであって、更新料が高額に過ぎるなどの特段

の事情は認められない。したがって、本件更新料特約が法10条により無効であるということではできない。

【参考判例】

【1】平成21年7月23日京都地裁判決（上記大阪高裁の原審）（裁判所ウェブサイト）

＜敷引特約は無効＞

「通常損耗の回復費用は賃料を適正な額とすることによって回収するのが通常というべきであって、敷引金という形で賃借人に負担を転嫁することには合理的理由があるとはいえない。・・・以上のとおり、被告が主張する本件敷引金の性質に合理的理由は認められず、その趣旨は不明瞭であるといえる。・・・原告は仲介業者を介し、契約内容の説明を受けていたこと、本件賃貸借契約書に「解約引き 30万円」の記載があったことが認められ、原告は本件敷引特約の存在自体は認識していたといえる。しかしながら、原告が被告から被告主張のような本件敷引特約の趣旨、すなわち、本件敷引金30万円がどのようにして決められたのか、自然損耗料、リフォーム費用、空室損料、賃貸借契約成立の謝礼、当初賃貸借期間の前払賃料、あるいは、中途解約権の対価の要素を有するののかということについて、具体的かつ明確な説明を受けていたとは本件全証拠によっても認められない。よって、本件敷引特約は、法10条に該当し、無効である。」

【2】平成24年8月22日神戸地裁判決（消費者法ニュース94号362頁 控訴審・確定）

＜賃料の6.25倍の敷引特約は無効＞

「本件敷引特約は、契約締結から明渡しまでの経過年数を問わず50万円を本件保証金から控除するというものであるが、契約書に敷引額が明示され、被控訴人（賃借人）もこれを認識して本件賃貸借契約を締結したことが認められる。・・・本件賃貸借契約は2年半あまりの比較的短期に終了しており、控訴人（賃貸人）が現に支出した補修費用も9万8175円にとどまること（・・・水漏れ被害は無関係・・・）からすると、本件敷引額は本件居室の通常損耗等の補修費用として通常想定される額に比し相当高額と言わざるをえない。また、本件居室の賃料は月額8万円であり、敷引額はその

6.25倍である。そうすると、本件において被控訴人は礼金等の一時金を支払う義務を負っていないことを考慮しても、本件敷引額は通常損耗等の補修費用及び賃料額に照らし、高額に過ぎると評価せざるを得ない。そして、・・・本件建物と近傍同種の物件の賃料相場は、高額な平均値を採用したとしても月額9万7918円であり、本件居室の賃料である8万円は、これに比して大幅に低額であるとは認められないから、前記特段の事情は認められない。したがって、本件敷引特約は、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効と解するのが相当である。」

← 原審は、神戸簡裁判決（敷引特約は無効）

### 【3】平成23年8月2日（西宮簡裁判決 消費者法ニュース90号186頁）

#### ＜敷引金のうち賃料の3倍を超える部分は無効＞

「本件敷引特約は、預託された敷金50万円から無条件に40万円を控除するというものであるが、敷引率が80%と高率であり、かつ、月額賃料の約4.3倍になることからすると、敷金授受の目的を超えるもので高額に過ぎると評価せざるを得ない。・・・ただし、本件については、①被告らは、敷引金40万円以外には更新料及び礼金等の金銭を原告から徴収していないこと、②原告の本件居室の賃貸借期間が6年間であったこと、③原告は、本件賃貸借契約に先立ち、本件敷引特約について説明を受け、その趣旨を十分に理解した上で本件賃貸借契約を締結していること等の事情が認められるところ、これらの事情は、敷引額を考慮する合理的な理由と認めるのが相当である。・・・本件敷引特約については、月額賃料9万3000円の3か月分27万9000円が相当な敷引金の範囲と解するのが相当であり、その額を超える12万1000円については、敷金の性質からして一般消費者である原告の利益を一方的に害する特約として、消費者契約法10条により無効となると解すべきである。」

### 参考判例（最高裁判決）

#### 【1】平成23年7月15日最高裁第二小法廷判決

（判タNo1361-89頁）

- 1 消費者契約法10条と憲法29条1項
- 2 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料の支払を約する条項の消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」該当性

（判決（抄））

○ 上告理由のうち消費者契約法10条が憲法29条1項に違反する旨をいう部分について

消費者契約法10条が憲法29条1項に違反するものでないことは、最高裁平成12年（オ）第1965号、同年（受）第1703号同14年2月13日大法廷判決・民集56巻2号331頁の趣旨に徴して明らかである（最高裁平成17年（オ）第886号同18年11月27日第二小法廷判決・裁判集民事222号275頁参照）。論旨は採用することができない。

- (1) 更新料は、期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と賃貸人との間で授受される金員である。これがいかなる性質を有するかは、賃貸借契約成立前後の当事者双方の事情、更新料条項が成立するに至った経緯その他諸般の事情を総合考量し、具体的事実関係に即して判断されるべきであるが（最高裁昭和58年（オ）第1289号同59年4月20日第二小法廷判決・民集38巻6号610頁参照）、更新料は、賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、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。
- (2) そこで、更新料条項が、消費者契約法10条により無効とされるか否かについて検討する。  
ア 消費者契約法10条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法等の法律の公の秩序に関しない規定、すなわち任意規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものであることを定めるところ、ここにいう任意規定には、明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれると解するのが相当である。そして、賃貸借契約は、賃貸人が物件を賃借人に使用させることを約し、賃借人がこ

れに対して賃料を支払うことを約することによって効力を生ずる（民法601条）のであるから、更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるといふべきである。

イ また、消費者契約法10条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法1条2項に規定する基本原則、すなわち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ことをも定めるところ、当該条項が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は、消費者契約法の趣旨、目的（同法1条参照）に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきである。

更新料条項についてみると、更新料が、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ことは、前記（1）に説示したとおりであり、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということとはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることともできない。

そうすると、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方

的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である。

- (3) これを本件についてみると、前記認定事実によれば、本件条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されているところ、その内容は、更新料の額を賃料の2か月分とし、本件賃貸借契約が更新される期間を1年間とするものであって、上記特段の事情が存するとはいえず、これを消費者契約法10条により無効とすることはできない。また、これまで説示したところによれば、本件条項を、借地借家法30条にいう同法第3章第1節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものということもできない。

## 【2】平成23年3月24日最高裁第一小法廷判決 (判タNo1356-81頁)

- 1 消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付されたいわゆる敷引特約が消費者契約法10条により無効となる場合
- 2 消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付されたいわゆる敷引特約が消費者契約法10条により無効ということとはできないとされた事例  
(判決(抄))

- (2) 次に、消費者契約法10条は、消費者契約の条項が民法1条2項に規定する基本原則、すなわち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ことを要件としている。

賃貸借契約に敷引特約が付され、賃貸人が取得することになる金員（いわゆる敷引金）の額について契約書に明示されている場合には、賃借人は、賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に認識した上で契約を締結するのであって、賃借人の負担については明確に合意されている。そして、通常損耗等の補修費用は、賃料にこれを含ませてその回収が図られているのが通常だとしても、これに充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているとみるのが相当であって、敷引特約によって賃借人が上記補修費用を二重に負担するということとはできない。また、上記補修費用に充てるために賃貸人が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえず、敷引

特約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直ちにいうことはできない。

もっとも、消費者契約である賃貸借契約においては、賃借人は、通常、自らが賃借する物件に生ずる通常損耗等の補修費用の額については十分な情報を有していない上、賃貸人との交渉によって敷引特約を排除することも困難であることからすると、敷引金の額が敷引特約の趣旨からみて高額に過ぎる場合には、賃貸人と賃借人との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差を背景に、賃借人が一方的に不利益な負担を余儀なくされたものとみべき場合が多いといえる。

そうすると、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である。

- (3) これを本件についてみると、本件特約は、契約締結から明渡しまでの経過年数に応じて18万円ないし34万円を本件保証金から控除するというものであって、本件敷引金の額が、契約の経過年数や本件建物の場所、専有面積等に照らし、本件建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額を大きく超えるものとまではいえない。また、本件契約における賃料は月額9万6000円であって、本件敷引金の額は、上記経過年数に応じて上記金額の2倍弱ないし3.5倍強にとどまっていることに加えて、上告人は、本件契約が更新される場合に1か月分の賃料相当額の更新料の支払義務を負うほかには、礼金等他の一時金を支払う義務を負っていない。

そうすると、本件敷引金の額が高額に過ぎると評価することはできず、本件特約が消費者契約法10条により無効であるということとはできない。

**【3】平成23年7月12日最高裁第三小法廷判決  
(判タNo1356-81頁)**

消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付されたいわゆる敷引特約が消費者契約法10条により無効ということとはできないとされた事例

**(判決(抄))**

本件特約は、本件保証金のうち一定額(いわゆる敷引金)を控除し、これを賃貸借契約終了時に賃貸人が取得する旨のいわゆる敷引特約である。賃貸借契約においては、本件特約のように、賃料のほかに、賃借人が賃貸人に権利金、礼金等様々な一時金を支払う旨の特約がされることが多いが、賃貸人は、通常、賃料のほか種々の名目で授受される金員を含め、これらを総合的に考慮して契約条件を定め、また、賃借人も、賃料のほかに賃借人が支払うべき一時金の額や、その全部ないし一部が建物の明渡し後も返還されない旨の契約条件が契約書に明記されていれば、賃貸借契約の締結に当たって、当該契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上、複数の賃貸物件の契約条件を比較検討して、自らにとってより有利な物件を選択することができるものと考えられる。そうすると、賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは賃貸人、賃借人双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきものであるから、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものということとはできない(最高裁平成21年(受)第1679号同23年3月24日第一小法廷判決・民集65巻2号登載予定参照)。

これを本件についてみると、前記事実関係によれば、本件契約書には、1か月の賃料の額のほかに、被上告人が本件保証金100万円を契約締結時に支払う義務を負うこと、そのうち本件敷引金60万円は本件建物の明渡し後も被上告人に返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれていたのであるから、被上告人は、本件契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上で本件契約の締結に及んだものというべきである。そして、本件契約における賃料は、契約当初は月額17万5000円、更新後は17万円であって、本件敷引金の額はその3.5倍程度にとどまっており、高額に過ぎるとはいい難く、本件敷引金の額が、近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して、大幅に高額であることもうかがわれない。

以上の事情を総合考慮すると、本件特約は、信義則に反して被上告人の利益を一方的に害するものと

いうことはできず、消費者契約法10条により無効であるということとはできない。

これと異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は上記の趣旨をいうものとして理由がある。そして、以上説示したところによれば、被上告人の請求は、上告人に対し4万4078円及びこれに対する平成20年7月8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る限度で理由があるから、原判決中、上告人敗訴部分を主文第1項のとおり変更することとする。

よって、裁判官岡部喜代子の反対意見があるほか、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官田原陸夫、同寺田逸郎の各補足意見がある。(以下、略)

### 参考判例（礼金関係）

○ 平成23年3月18日大阪簡裁判決（消費者法ニュース88号276頁）

#### <礼金：一部無効>

礼金の支払義務を課す条項は、契約期間経過前で退去した場合、前払い分賃料相当額が返還されないとする部分について消費者の利益を一方的に害するものとして一部無効（消費者契約法10条）というべきであるとした事例

(概要)

契約期間1年の賃貸借契約で、1か月と8日間しか本件建物を使用せずに退去しているので、8日間分を1か月と換算したとしても、前払賃料として礼金12万円から控除できるのは2万円ということになる。礼金の授受については、賃借権設定の対価や契約締結の謝礼という趣旨も含まれていること等の事情をも合わせて総合考慮すると、礼金から控除することのできる金額は3万円とするのが相当であり、差額の9万円は返還すべきである。

### 参照条文

#### 消費者契約法（平成12年5月法律第61号）（抄）

（消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し）

第4条 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次の各号に掲げる行為をしたことにより当該各号に定める誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

一 重要事項について事実と異なることを告げる  
こと。当該告げられた内容が事実であるとの誤認

二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものに関し、将来におけるその価額、将来において当該消費者が受け取るべき金額その他の将来における変動が不確実な事項につき断定的判断を提供すること。当該提供された断定的判断の内容が確実であるとの誤認

2 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実（当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。）を故意に告げなかったことにより、当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。ただし、当該事業者が当該消費者に対し当該事実を告げようとしたにもかかわらず、当該消費者がこれを拒んだときは、この限りでない。

3 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次に掲げる行為をしたことにより困惑し、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

一 当該事業者に対し、当該消費者が、その住居又はその業務を行っている場所から退去すべき旨の意思を示したにもかかわらず、それらの場所から退去しないこと。

二 当該事業者が当該消費者契約の締結について

勧誘をしている場所から当該消費者が退去する旨の意思を示したにもかかわらず、その場所から当該消費者を退去させないこと。

4 第一項第一号及び第二項の「重要事項」とは、消費者契約に係る次に掲げる事項であって消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきものをいう。

一 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容

二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの対価その他の取引条件

5 第一項から第三項までの規定による消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しは、これをもって善意の第三者に対抗することができない。

(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)

第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項

二 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項

三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除する条項

四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の一部を免除する条項

五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。）に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項

2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者

が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)

第9条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるものの当該超える部分

二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日（支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。）までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第10条 民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）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、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一端的に害するものは、無効とする。

(差止請求権)

第12条 適格消費者団体は、事業者、受託者等又は事業者の代理人若しくは受託者等の代理人（以下「事業者等」と総称する。）が、消費者契約の締結について勧誘をするに際し、不特定かつ多数の消費者に対して第四条第一項から第三項までに規定する行為（同条第二項に規定する行為にあつては、同項ただし書の場合に該当するものを除く。次項において同じ。）を現に行い又は行うおそれがあるときは、その事業者等に対し、当該行為の停止若しくは予防又は当該行為に供した物の廃棄若しくは除去その他の当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとることを請求することができる。ただし、民法及び商法以外の他の法律の規定によれば当該行為を理由として当該消費者契約を取り消すことができないときは、この限りでない。

2 適格消費者団体は、次の各号に掲げる者が、消費者契約の締結について勧誘をするに際し、不特定かつ多数の消費者に対して第四条第一項から第三項までに規定する行為を現に行い又は行うおそれがあるときは、当該各号に定める者に対し、当該各号に掲げる者に対する是正の指示又は教唆の停止その他の当該行為の停止又は予防に必要な措置をとることを請求することができる。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

一 受託者等 当該受託者等に対して委託（二上の段階にわたる委託を含む。）をした事業者又は他の受託者等

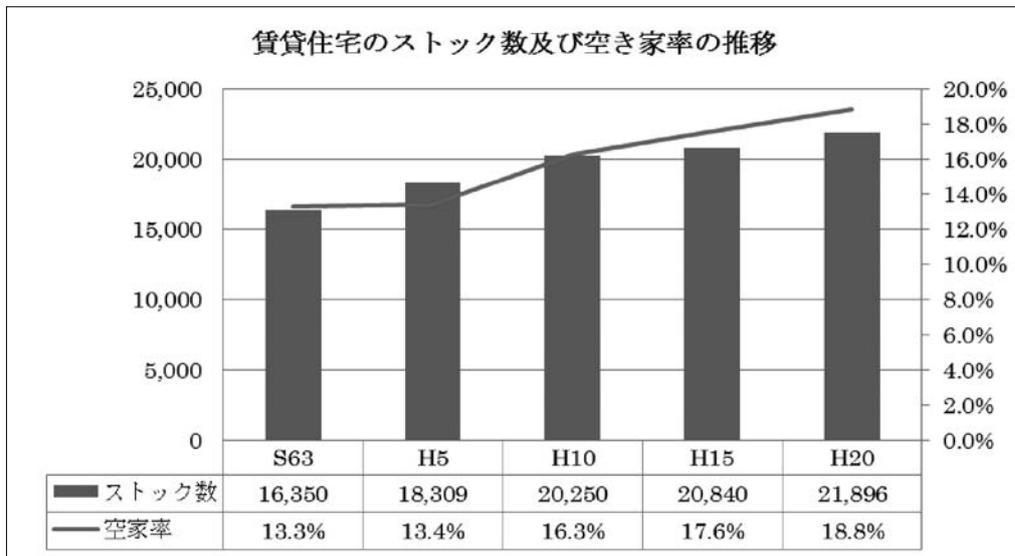
二 事業者の代理人又は受託者等の代理人 当該代理人を自己の代理人とする事業者若しくは受託者等又はこれらの他の代理人

3 適格消費者団体は、事業者又はその代理人が、消費者契約を締結するに際し、不特定かつ多数の消費者との間で第八条から第十条までに規定する消費者契約の条項（第八条第一項第五号に掲げる消費者契約の条項にあつては、同条第二項各号に掲げる場合に該当するものを除く。次項において同じ。）を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあるときは、その事業者又はその代理人に対し、当該行為の停止若しくは予防又は当該行為に供した物の廃棄若しくは除去その他の当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとることを請求することができる。ただし、民法及び商法以外の他の法律の規定によれば当該消費者契約の条項が無効とされ

ないときは、この限りでない。

4 適格消費者団体は、事業者の代理人が、消費者契約を締結するに際し、不特定かつ多数の消費者との間で第八条から第十条までに規定する消費者契約の条項を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあるときは、当該代理人を自己の代理人とする事業者又は他の代理人に対し、当該代理人に対する是正の指示又は教唆の停止その他の当該行為の停止又は予防に必要な措置をとることを請求することができる。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

参考データ



○ 住宅・土地統計調査をもとに国土交通省推計