

最近の判例から (6)－消費者契約法に基づく差止請求－

適格消費者団体による消費者契約法12条に基づく更新料支払条項等の使用差止め請求等が棄却された事例

(東京高判 平25・3・28 判例時報2188-57) 金子 寛司

不動産賃貸事業者が使用する契約書に記載されている、更新料支払条項及び契約終了後に明渡しが遅滞した場合の損害賠償の予定を定めた条項は、消費者契約法9条1号及び10条により無効であるとして、適格消費者団体が、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等を求めた事案の控訴審において、原審を相当とし、各条項は無効であると認めることはできないとして、控訴を棄却した事例（東京高裁 平成25年3月28日判決 棄却 確定 判例時報2188号57頁）

1 事案の概要

適格消費者団体X（原告）は、不動産事業者Y（被告）に対し、以下の条項は、消費者契約法9条1号及び10条に規定する消費者契約の条項に当たり無効であるとして、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それらを従業員に周知・徹底させる措置を求めて提訴した。

(1) 更新料（7条）

①賃借人は、賃貸人が当該契約を借地借家法38条の規定する定期借家契約とせず、契約期間満了時において、賃貸人に正当事由がなければ賃借人が契約継続を選択することができる普通借家契約を選択したことを確認した上で、賃借人は、賃貸人に対して、当該選択権を行使した場合には、選択権行使対価として、更新後の賃貸借契約における賃料等の1か月分を支払う。（1項）

②前項の金員の支払名目は更新料とし、賃

貸人と賃借人は、更新料が実質的には新たな契約期間にわたる前払賃料であり、新たな契約期間内に賃貸人の責に帰すべからざる事由によって契約が終了した場合でも、賃貸人が賃借人に更新料の一部を返還する必要のないことを確認した。（2項）

③更新料については、所定の契約期間（2年間）経過の際に、その都度に発生するものであって、賃借人は、賃貸人に対して、契約が法定更新された場合でも、当該期間経過の都度更新料を支払う。（3項）

(2) 明渡し遅延による使用損害金（23条）

賃借人が賃借物件の明渡しを遅延した場合には、賃借人は、賃貸人に対して、契約終了日の翌日から明渡し完了日までの期間について、賃料等相当額の2倍相当の使用料相当損害金を支払う。ただし、賃借人は当該使用料相当損害金と別に賃料を支払う必要はない。（以下、上記(2)を「本件倍額賠償予定条項」という。）

なお、Yは、差止請求後に、契約条項を上記のように改訂しており、その後更新料に関する条項（(1)の②）から「更新料が実質的には新たな契約期間にわたる前払賃料であり、」との記載を削除している。（以下、削除後の条項を「本件更新料支払条項」という。）

一審はXの請求を棄却し、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(1) 本件更新料は、賃貸借契約を継続することの対価として支払われるものとされているものであり、賃貸借契約を継続する選択権の行使自体は賃借人の権利の行使であったとしても、それによって賃借人において賃貸借契約の継続を選択する利益が具体化するものであることには変わりはないから、その対価を支払うべき理由がないとはいえない。

本件更新料の額は賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らして特に高額に過ぎるなどの特段の事情があるとはいえず、本件更新料条項を締結するについて、賃貸人と賃借人との間に、情報の質及び量並びに交渉力の格差が存在することを窺わせる事情は認められない。

したがって、本件更新料支払条項については、消費者契約法10条にいう「民法1条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。

なお、本件更新料は、賃貸借契約を継続することの対価として支払われるものであるから、契約期間満了前に賃貸借契約が終了した場合に、これを返還しないことが消費者契約法9条1号に該当すると認められない。

(2) 本件倍額賠償予定条項の対象となる損害は、賃借人が賃借物件の返還義務を履行せずに使用を継続することによって初めて発生するものであって、契約の解除時においては、損害発生の有無自体が不明なものである。したがって、本件損害賠償予定条項を、消費者契約法9条1号に規定する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ると解することは相当でないといふべきである。

本件倍額賠償予定条項の適用によって賃借人に生じる不利益の発生の有無及びその範囲は、賃借人自身の行為によって左右されるも

のである。賃借人が明渡しを遅滞した場合、賃貸人は当該目的建物を他に賃貸して収益を上げることができなくなるほか、賃借人との交渉や明渡し訴訟の提起、強制執行などに要する費用の負担の発生などの損害が発生することが容易に想定されること、本件倍額賠償予定条項の予定する目的のための使用料相当損害金には、明渡し義務履行の促進の機能を有するための違約金としての要素も含まれることなどを考慮すれば、本件倍額賠償予定条項において使用料相当損害金の額を賃料等の2倍と定めることは、高額に過ぎるとか、同条項の目的等に照らして均衡を失するということはできず、不当であるとはいえない。

(3) 以上によれば、原判決は相当であって、本件控訴は理由がないから、これを棄却する。(本件ではほかに、「特別損害賠償条項(明渡しの遅延により賃料等の1か月分相当額を上回る損害が発生した場合、さらに特別損害の賠償をするとの条項)」についても無効とは認められないとされている。)

3 まとめ

本件において高等裁判所は、一審の判決を概ね引用し、更新料支払条項、倍額賠償予定条項は、消費者契約法9条1号、10条には該当しないとの判断を示している。建物賃貸借契約をめぐり、契約条項の有効性等についてが争われることもあるが、本件では、更新料に係る最判平23・7・15(RETIO83-119)も引用し、実務の実態も踏まえた判断が示されており、実務上も参考になるものと思われる。

なお、倍額賠償予定条項については、大阪高判平25・10・17(RETIO100-130)においても消費者契約法9条又は10条には該当しないとの判断が示されており併せて参照されたい。

(調査研究部次長)