

最近の判例から (11)

## 定額補修分担金条項について消費者団体訴訟制度に基づき提訴がなされ、消費者契約法10条により無効とされた事例

(京都地判 平21・9・30 判タ1319-262) 小野 勉

適格消費者団体（原告）が、不動産賃貸業及び不動産管理業を目的とする事業者（被告）に対し、いわゆる「定額補修分担金条項」が消費者契約法10条に反して無効であるとして、消費者団体訴訟制度に基づき提起した訴訟において、1）定額補修分担金条項は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する、2）その額を問わず一律に当該条項自体の使用を差し止めるのが相当である、とされた事例。（京都地裁 平21年9月30日判決 一部認容、一部訴え却下、一部請求棄却・控訴判例タイムズ1319号262頁）

### 1 事案の概要

本件は、契約当事者ではない消費者団体が、消費者契約法に規定する消費者団体訴訟制度に基づき提起した訴訟である。

適格消費者団体（原告）が、不動産賃貸業及び不動産管理業を目的とする事業者（被告）に対し、いわゆる「定額補修分担金条項」が消費者契約法10条に反して無効であるとして、①消費者との間で建物賃貸借契約を締結し、又は合意更新するに際し、定額補修分担金条項を含む意思表示をすることの差止め、②同条項が記載された契約書雛形（契約用紙）の破棄、③被告従業員に対して、被告が①の意思表示を行うための事務を行わないこと及び②契約用紙を破棄すべきことの指示、④予備的請求として、③を従業員に周知徹底するためにその旨記載した書面を従業員に対し配

布することを求めた事例である。ここでは、定額補修分担金条項の効力をめぐる争いを中心に解説する。

なお、本件でその有効性が争われた定額補修分担金条項は、次のとおりである。

（定額補修分担金条項）

- 「1 消費者は、目的建物退去後の賃貸借開始時の新装状態への回復費用の一部負担金として、定額補修分担金を被告に支払う。
- 2 当該消費者は、被告に対し、定額補修分担金の返還を、入居期間の長短にかかわらず、請求できない。
- 3 被告は、当該消費者に対し、定額補修分担金以外に目的建物の修理・回復費用の負担を求めることはできない。ただし、当該消費者の故意又は重過失による同建物の損傷及び改造については除く。」

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

#### (1) 定額補修分担金条項の効力について

定額補修分担金条項は、民法の規定（616条、598条）に比して、賃借人の義務を加重する条項であり、消費者契約法10条前段要件を満たすとした上で、同条後段要件については、同法1条の趣旨に照らし、契約条項の内容のみならず、契約当事者の有する情報の質や量及び交渉力の格差の程度等諸般の事情を総合的に考慮して決するべきであるとし、本

件については、賃借人の軽過失による損耗の原状回復費用が定額補修分担金に満たない場合には、賃借人は本来負担しなくてもよい通常損耗の原状回復費用を負担することになること、被告の定額補修分担金の額は平均して月額賃料の3倍強であること、被告と賃借人との間に顕著な情報の量及び質の格差があることなどの事情を考慮し、定額補修分担金の額によっては賃借人に有利となる場合が観念的にあり得るとしても、基本的に、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するとした。

(2) 消費者契約法12条3項に基づく差止めの要件を満たすか

「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(消費者契約法12条3項)」といえるかについては、定額補修分担金条項について、被告はその違法性について争っていることから、今後、被告が同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行う蓋然性が客観的に存在するといわざるを得ないとした。

(3) 一律の差止めが相当か、合意更新の場合にも差止めできるか

定額補修分担金の額が、賃借人の軽過失によって生じる損耗の原状回復費を下回る場合には、賃借人にとって有利な条項となることもあり得るが、被告において、賃借人の利益になる態様で、定額補修分担金条項を運用していた例があるとは到底認められない。今後とも、被告において、消費者契約法10条に反する態様で定額補修分担金が運用されるものと考えざるを得ず、その額を問わず一律に当該条項自体の使用を差し止めるのが相当である。

なお、合意更新時における差止請求には理由がないとした。

(4) 定額補修分担金条項を含む契約用紙の破

棄と、被告従業員らへの同契約用紙を破棄すべきことの指示について

以前使用されていた定額補修分担金条項が記載された契約書雛形が印刷された契約書用紙は全て破棄され、備え置きがないことが窺われ、他に上記用紙が存在することを認めるに足りる証拠もないとして、棄却した。

(5) 被告従業員らに対し定額補修分担金条項を含む意思表示を行うための事務を行わないことの指示について

請求の内容が一義的に明らかにならなければ、事業者としてどのような措置をとれば法的義務を履行したことになるのか不明であるし、強制執行をする際にも支障が生じるから、不適法であるとして、却下した。

(6) 被告従業員に(5)及び(4)後段の指示を周知徹底するため、その旨記載した書面を従業員に配付することについて

被告は、平成19年7月以降に、定額補修分担金条項を含む賃貸借契約の締結を廃止し、同条項を含む契約申込み又はその承諾の意思表示をしないことを従業員らにも周知徹底したことが認められ、2年近くの間被告において、同条項が使用されていないことからすると、被告に対して同条項を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示の差止めをする以上に、上記意思表示をしないことなどを記載した書面の従業員らへの配付を命ずる必要性までは認められないとして、棄却した。

### 3 まとめ

定額補修分担金条項が消費者契約法10条に反し無効であるとした裁判例としては、京都地判平20.4.30判タ1281-316、RETIO72号72頁などがあるが、本件は消費者団体訴訟制度に基づく訴訟として同条項に関して最初の事例であり、実務上参考となるものである。