

1. 訴訟提起事項

当機構は、三井ホームエステート(株)に対して、賃貸借契約を締結・合意更新する際に、下記内容の意思表示を行わないことを求め、差止請求訴訟を提起しました。

- ① 貸室の損傷原因が賃貸人にあるか賃借人にあるか不明確または判定困難な場合には、賃借人が壁・天井・床、玄関ドアの鍵等の修繕費用の全部又は一部を負担する。
- ② 賃借人が後見・保佐・補助開始の審判を受けたとき及び破産・民事再生手続の申立があったときは、賃貸人は催告することなしに賃貸借契約を解除並びに更新拒絶できる。
- ③ 賃貸借契約終了時、経年変化・自然損耗の場合でも、重量物の設置による床材等のへこみや冷蔵庫の後ろ等の電気焼け、基本クリーニング代やカーペットシャンプー代等の原状回復費用は、賃借人の負担とする。
- ④ 賃貸借契約の更新に際しては、更新の種類を問わず、賃借人は更新料を賃貸人に支払う。
- ⑤ 賃貸借契約の終了ないし解除により賃借物件を明渡さなければならないとき、同物件の明渡しを遅滞した場合には、賃借人は、契約終了ないし解除の意思表示の到達した日の翌日から明渡し完了までの期間につき、賃貸人に生じた実際の損害額に賃料等相当額の2倍の金額を加えた損害金を支払う。

2. 提訴後の約款是正をふまえた訴えの取下げ

このうち、①から③の一部（下線部分）については、提訴後に当該事業者が当該条項を是正したため、裁判外で今後、同様の意思表示を行わないことを合意して、訴えを取り下げました。また、③のうち、基本クリーニング代等については、当初の契約条項が変更されたため訴えを取り下げました。

以上のような経過から、引き続き争っていたのは、④の更新料支払い条項と⑤明渡し遅滞時の賃料等相当額の2倍賠償条項の2つでした。なお、訴訟途中、当該事業者は、④と⑤を下記内容に変更していました。

（変更後の更新料支払い条項）

- 賃借人は、賃貸人が本契約を借地借家法第38条の規定する定期借家とせず、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賃貸借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、契約要目表記載の金員を支払う。

○前項における金員の支払名目は更新料とし、賃貸人・賃借人は、新たな契約期間内に賃貸人の責めに帰すべからざる事由によって本契約が終了した場合でも、賃貸人は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。

○更新料については、第2条所定の契約期間経過の際にその都度当然に発生するものであって、賃借人は賃貸人に対して、本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。

(変更後の明渡し遅滞時の賃料等相当額の2倍賠償条項)

○賃借人が第21条に違反して本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、賃貸借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。但し、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。

○賃借人の本物件明渡し遅延により、賃貸人において賃料等1ヶ月分相当額を上回る損害が特別に発生した場合、これを特別損害分として、賃借人は賃貸人に対して前項の使用料相当損害金に加えて、当該特別損害分の賠償をしなければならない。

3. 判決の対象となった変更後の「更新料支払い条項」と「明渡し遅滞時の賃料等相当額の2倍賠償条項」

④のような規定の更新料支払い条項については、他の訴訟事案で最高裁判所は更新料を有効とする判決を2011年7月に出しましたが、本件において当該事業者は提訴後に、「2.」に記載したような特異な規定に変更しました。具体的には、「本契約を借地借家法第38条の規定する定期借家とせず、(中略)普通借家契約を選択したことを確認した上で、(中略)当該選択権行使した場合には、選択権行使対価として、契約要目表記載の金員を支払う。」の部分ですが、これは、最高裁判所が更新料について「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」と説明している法的性格とは、趣旨の異なる一時金を支払わせているものと考えられ、引き続き争いました。

変更後の明渡し遅滞時の賃料等相当額の2倍賠償条項についても、実際の損害額に賃料の2倍の金額を加えた損害金という規定が、結局賃料の3倍に相当するという当方の指摘を受け、当該事業者は、「2.」に記載したような賃料の2倍を違約金とする旨の規定に提訴後に変更してきました。しかし、当機構は、実損は賃料相当であると考えていることから、賃料の2倍についても不相当と考え、引き続き争いました。

4. 第一審判決の概要

第一審判決は、変更後の更新料支払い条項については、上記のように特異な規定となっているものの、更新料は「賃貸借契約を継続するための対価として（中略）契約書の条項に記載しているものと解するのが相当である」とし、消費者契約法第10条該当性の判断に関しては、更新料支払い条項を有効とした最高裁判所の判例の枠組みに沿って有効としています。

また、変更後の明渡し遅滞時の賃料等相当額の2倍賠償条項については、まず、「契約の解除に伴う損害に関する条項ではないと解すべき」とし、消費者契約法第9条1号を適用することはできないとしました。そして、消費者契約法第10条については、前段要件である任意規定よりも消費者の義務を加重していることは認めたものの、後段要件については、「賃料等の2倍の額という賠償額の定めは、賃貸人に生ずる損害の補填あるいは明渡し義務の履行の促進という観点に照らし不相当に高額であるということできない。」と判断し、有効としました。

5. 東京高等裁判所への控訴について

しかし、当機構は、下記理由から変更後の更新料支払い条項と明渡し遅滞時の賃料等相当額の2倍賠償条項の第一審判決については不服があるとして、2012年7月19日に東京高等裁判所に控訴しました。

（理由）

変更後の更新料支払い条項における特異な更新料の性格付けは、合理的とは考えられず消費者にとっても理解できない。また、法定更新に際してもこのような更新料の負担を求めることが許されるのかについての判断が示されていない。

明渡し遅滞時の賃料等相当額の2倍賠償条項についても、賃料の2倍の水準が妥当であるのか、必ずしも合理的な理由付けがなされておらず、十分争う余地はあると考えられる。

最高裁判所の更新料や敷引金に関する消費者契約法第10条に関する厳しい判断が続いているが、上記のような点に関し、さらに裁判所の公正な判断を求めることが必要であると考えます。

6. 控訴審判決の概要

本件差止請求訴訟の控訴審判決は2013年3月28日に言い渡しがありました。残念ながら、「更新料支払い条項」「明渡し遅滞時の賃料等相当額の2倍賠償条項」とも控訴棄却となりました。判決概要は下記のとおりです。

1) 「更新料支払い条項」の判決概要について

基本的には第一審判決の判断を踏襲しました。

その他、当機構の「更新料を支払うべき理由についての説明が変遷を重ね、文言も不明確である」との主張に対して裁判所は、契約書に明記しており、その文言によれば「本件更新料は、賃貸借契約を締結する際に、賃貸人が普通借家契約を選択することにより、法定更新制度を背景に自らの選択により契約期間を更新できる地位を取得し、契約期間満了時において、賃貸借契約の継続を選択する利益が具体化した場合に、その具体的利益、すなわち、賃貸借契約を継続する対価として支払われるもので在るとされているものであるから、その根拠が不明確であるとは認められない。」としました。

また、当機構の「更新拒絶の正当理由がない限り賃貸借契約が更新されることは法によって認められているものであり、賃借人が賃貸人に対価を支払うべき理由はない」との主張に対して裁判所は、「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は変わらないから、その対価を支払うべき理由がないとはいえない。」としました。

さらに裁判所は、本件更新料支払い条項が、法定更新の場合でも更新料の支払い義務があるとしていることに関しても、「最高裁平成 23 年 7 月 15 日判決が法定更新か合意更新であるかによって、判断に差異を認めていないこと」などを理由として、「消費者契約法第 10 条後段の要件（民法第 1 条 2 項に規定する信義誠実の原則に反する）に当たらない」と判断しました。

2) 「明渡し遅滞時の賃料等相当額の 2 倍賠償条項」の判決概要

この点でも第一審判決の判断を支持しました。

まず、消費者契約法第 9 条 1 号の適用に関して裁判所は、「本件倍額賠償予定条項の対象となる損害は、契約解除後に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。このような損害について賠償の予定額を定めた本件損害賠償予定条項を、消費者契約法第 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はないというべきである。」としました。

また、消費者契約法第 10 条の適用に関して裁判所は、第一審判決同様、「当該条項の定める賠償予定額が円満な明渡しの促進と賃貸人の損害の填補するという目的等に照らして均衡を失するほどに高額なものでない限り、特に不合理な規定とはいえず、同条後段の要件に当たらない」としました。そして、

「明渡しのための交渉、訴訟、強制執行などに要する費用の負担などが容易に想定されること、明渡し義務履行の促進の機能を有する違約金としての要素も含むことなども考慮すれば、使用料相当損害金の額を賃料の2倍に定めることは、高額に過ぎるとか、目的等に照らして均衡を失するということができない」としました。

7. 最後に

裁判外の申入れ時は、当該事業者から「是正する」との回答は得ていたものの具体的な是正内容・時期については明示されないまま時間が経過し、実際には不当条項の是正までは至っていませんでした。今回、訴訟を提起することで、①②と③の一部（下線部分）が是正されましたので、訴訟提起には大きな意味があったと言えます。

一方、「更新料支払い条項」と「明渡し遅滞時の賃料等相当額の2倍賠償条項」については、この間の敷引き条項や更新料条項に関して出された最高裁判所の消費者契約法第10条の判断により、主張が大変困難となりました。

本件訴訟の控訴審判決は、2011年7月に出された最高裁判所判決の枠組みに沿って判断されましたが、消費者契約法第10条の後段要件の解釈にあたっては、消費者と事業者の情報力・交渉力格差を念頭に置いて、実態をふまえた上で解釈すべきであると考えます。

以上