

訴 状

2010年（平成22年）9月6日

東京地方裁判所 民事部 御中

原告訴訟代理人弁護士（主任） 田 中 博 文

同 佐 々 木 幸 孝

同 佐 藤 千 弥

同 瀬 戸 和 宏

同 谷 合 周 三

同 中 川 素 充

同 中 野 和 子

同 本 間 紀 子

同 宮 城 朗

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

差 止 請 求 事 件

訴訟物価額 金 1,600,000円

貼用印紙額 金 13,000円

第 1 . 請 求 の 趣 旨

- 1 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し、下記内容の意思表示を行ってはならない。

記

- (1) 賃貸借契約期間中、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ぬとき、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 被告は、前項の意思表示が記載された契約書ひな形が印刷された契

約書用紙を破毀せよ。

3 被告は、その従業員らに対し、1項記載の意思表示を行ってはならないこと及び前項記載の契約書用紙を破毀すべきことを周知・徹底させる措置をとれ。

4 訴訟費用は被告の負担とする。

との判決並びに1乃至3の仮執行の宣言を求める。

第2. 請求の原因

1 当事者

(1) 原告は、平成19年(2007年)8月23日に内閣総理大臣から消費者契約法第13条3項の規定に基づいて認定された適格消費者団体である。

(2) 被告は、不動産賃貸業及び不動産管理業を目的とする事業者である。

2 差止対象となる契約条項

被告は、不特定かつ多数の消費者との間で、建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し、請求の趣旨記載の内容の意思表示を行っている(甲第1号証)。今後も、同内容の意思表示をするおそれがある。

3. 消費者契約法第41条1項の差止請求の原告は、被告に対し、2010年8月24日、消費者契約法第41条1項に定める書面をもって、消費者との間で、建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し、前項記載の意思表示を行わないこと、同意思表示が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙を破毀すること及びこれらを社内で周知・徹底させる措置をとることを請求(甲第2号証の1)し、同書面は、同年8月25日、被告に

対し到達（甲第2号証の2）した。

4. 請求の趣旨記載の意思表示が消費者契約法に反し無効であること

(1) 賃借人に責任がない場合の修繕費用を負担させる条項は無効

被告の賃貸借契約書（甲第1号証）には、「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、（被告の定める基準により）賃借人は壁・天井・床、玄関ドアの鍵等の修繕・原状回復費用を負担する」との条項（第16条3項）、「汚損、破損等の原因が通常損耗、自然損耗による部分と、賃借人の故意・過失によるものが混在する場合、又は判定が困難な場合の修繕・原状回復費用は本表の負担割合による。」との条項（別表2の1）がある。別表2の1では、玄関ドアの鍵については全額修繕費用を賃借人の負担とし、また同表が引用する別表2の2では、壁・天井・床に関しては賃借人が賃借期間に応じて100%から10%の修繕費用負担をする旨定められている。

この条項は、賃貸人が賃借人の故意や過失（善管注意義務違反）を立証することなく、「損傷原因の所在が不明確」または「判定困難の場合」をもって壁や天井、玄関ドアの鍵等の修繕費用の一部又は全部を賃借人の負担と定めているが、これは本来通常損耗を含め、賃借人に責任のある場合以外の修繕費用は賃貸人の負担とする民法第606条1項の適用に比べて、賃借人の義務を加重するものであり、また通常損耗分を賃借人に負担させる可能性が高い条項であり、通常損耗に関する修繕費は賃料によりまかなわれることが一般であることを考えると、賃料の二重負担ともいえ、信義則に反して賃借人に一方的な不利益を課すものであるので、消費者契約法第10条に反し、無効である。

(2) 賃貸借契約の解除事由が無効であること

また、被告の建物賃貸借契約書には、「賃借人が後見・保佐・補助開始の審判を受けたとき、また、破産・民事再生の申立があったときは、賃貸人は何らの通知・催告を要せず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」との条項（第21条（3））がある。

賃借人に後見・保佐・補助開始の審判があり、賃借人が制限行為能力者となったとしても、あるいは賃借人に破産・民事再生手続の申立があったとしても、それ自体により、直ちに賃料不払いや用法違反の事態が生ずるものではない。

それら理由をもって賃貸借契約を解除することは、民法第541条（履行遅滞等による解除権）や同法第543条（履行不能による解除権）に規定された以外の賃借人に不利な解除事由を作り出しているもので、消費者の義務を加重し、また、賃借人の生活基盤である賃借権を実質的に奪うものであることから、信義則に反して一方的に賃借人に不利益を課するもので、消費者契約法第10条により無効である。

(3) 通常損耗等の原状回復費用を賃借人が負担とする条項は無効であること

また、被告の建物賃貸借契約書には、「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は賃借人の負担により原状回復する」旨の定め（別表1）及び「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、賃借人が半額負担する」旨の定め（別表3）

がある。

しかし、民法第483条によれば、賃貸借契約の終了に際しては、賃借人は貸室を現状のまま賃貸人に返還すればよいとされている。その場合、貸室の使用に賃借人の故意・過失による汚損・破損があれば、賃借人がその費用を負担するが、経年変化等による汚損等であれば、賃貸人が負担するのが原則である。

経年変化等の場合の原状回復費用を賃借人の負担とする条項は、このような費用は、民法では賃料でまかなわれると考えられていることから賃借人の義務を加重するものといえ、また賃借人に賃料の二重負担をさせるという意味で、信義則に反して賃借人に一方的に不利益を課するもので、消費者契約法第10条に反し、無効と言わざるを得ない。

(4) 更新料の支払合意は無効であること

被告の建物賃貸借契約書には、「本契約の更新に際しては、更新の種類を問わず、賃借人は更新料を支払わなければならない」旨の定め（第7条）がある。

民法第601条によれば、賃借人が賃料以外の金銭支払義務を負担することは、賃貸借契約の基本的内容に含まれないものであり、更新料の支払合意は賃借人の義務を加重するものといえ、また更新料はその支払い根拠について合理的な理由付けをなしえないにもかかわらず、賃借人に多額の金銭負担をさせるものであり、民法第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といえることができ、更新料の支払合意は消費者契約法第10条に反し、無効であると言わざるを得ない。

とくに法定更新の場合、借地借家法第26条1項は、期間の定めのある

る賃貸借契約において、契約当事者が期間満了の6ヶ月前までに更新拒否等の通知を行わなかった場合は、従前の契約内容と同一条件で更新したものとみなすとしている。同条2項は賃貸人が更新拒絶の通知を行ったとしても、賃借人が建物を使用継続しているときは、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合は更新する旨を規定している。さらに借地借家法第28条では、更新拒絶の申し入れは、正当な理由がなければできない旨定めている。建物賃貸借においては賃貸人が賃貸を目的に建物を建築、購入することを考えると明け渡しを正当化する理由はほとんど見いだし得ないものと考えられる。

このような法定更新において、更新料を支払わせる条項は、賃借人には賃料債務の他に金銭支払義務を定めていない民法の賃貸借契約における任意規定と比較して賃借人の義務を加重するものといえ、さらに借地借家法上は更新料の支払いをしなくても更新できるのに、これの支払いを義務付けるものであるので賃借人の不利益は著しく、信義則に反する程度に賃借人に一方的不利益を課すものといえる。

この意味でとりわけ消費者契約法第10条に違反するものといえる。

(5) 明渡し遅延による使用損害金の合意は、無効であること

被告の建物賃貸借契約書には、「賃貸借契約の終了ないし解除により賃借物件を明渡しし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倍の金額を加えた使用損害金を支払う」旨の定め（第25条）がある。

上記定めにつき、賃貸借契約の終了ないし解除に基づく目的物返還義務の履行遅滞が生じた場合には、その義務不履行により損害を被った者が損害賠償請求できるのは、民法第416条によれば、通常生ずべき損害だけであり、賃貸借契約の場合、それは原則賃料相当損害金である。それにもかかわらず常に賃借人が被告（賃貸人）に生じた損害を賠償した上に賃料の倍額を損害金として請求しうるとする上記定めは、民法第416条の任意規定の適用の場合に比べて消費者の義務を加重するものであり、本来の損害賠償義務に加えて、賃料の倍額を負担させるものであることから信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもので、消費者契約第10条により無効であると言わざるを得ない。

5. 契約書の是正を求める交渉と被告の対応について

被告は、従前の交渉において、請求の趣旨 1 乃至 3 項の申し入れ事項（甲第 3 号証）に関しては、概ね受け入れて、賃貸借契約書を見直す旨、2008 年 12 月 15 日付の回答書（甲第 4 号証）を提出し、改定賃貸借契約書の使用開始時期については、2009 年 4 月ごろと回答してきた。

にもかかわらず、被告は一向に改定賃貸借契約書の使用を開始せず原告が申入れ対象とした建物賃貸借契約書を、被告は現在も継続使用しているが、これは被告が違法な契約条項を使用していることを意味するものであり、実質的には是正を拒否したものと言わざるを得ない。

今回、被告は、原告の 2010 年 8 月 24 日付の差止請求書（甲第 2 号証の 1）に対して、2010 年 8 月 31 日付の回答書（甲第 5 号証）を原告に送付し（同書面は 2010 年 9 月 1 日に原告に送達された）、同書面において、原告が差止の対象とした契約条項の一部につき、削除ないし変更する旨を通知してきたが、改善された契約書も送られてこないのので、

現に削除ないし変更が実施されたか判明しない。

よって、予定した本件訴訟を提起した次第である。

6. 結論

以上の理由であるから、原告は、被告に対して、消費者契約法第12条3項本文に基づき、請求の趣旨に記載した措置をとることを求めて本訴を提起した次第である。

証拠方法

甲 第 1 号 証	賃貸借契約書
甲第2号証の1	差止請求書（2010年8月24日）
甲第2号証の2	配達証明書
甲 第 3 号 証	申入れ書（2008年10月7日）
甲 第 4 号 証	回答書（2008年12月15日）
甲 第 5 号 証	回答書（2010年8月31日）

附属書類

1. 訴状副本	1 通
2. 甲第1号証から第5号証写し	各1 通
3. 資格証明書（被告分）	1 通
4. 資格証明書（原告分）	4 通
5. 訴訟委任状	1 通