

平成24年7月5日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成22年(ワ)第33711号 消費者契約法12条に基づく差止請求事件







口頭弁論終結日 平成24年5月17日

判 決

東京都千代田区六番町15番地

原 告	特定非営利活動法人消費者機構日本
同 代 表 者 理 事	芳 賀 唯 史
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士	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
同	鈴 木 喜 久 子
同	仲 居 康 雄
同	中 村 雅 人
同	藤 村 眞 知 子

東京都千代田区富士見2丁目3番11号

被 告	三井ホームエステート株式会社
同 代 表 者 代 表 取 締 役	島 田 幸 男
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士	  
同	  
主 文	

1 原告の請求をいずれも棄却する。

2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

1 被告は、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、下記の内容の意思表示を行ってはならない。

記

(1) 賃貸借契約の更新に際し、毎月支払う賃料とは別に、更新料その他名目のいかんを問わず賃借人が賃貸人に金銭を支払う義務を負担する。

(2)ア 賃貸借契約の終了又は解除により賃借物件を明け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、賃貸人に対し、契約終了又は解除の意思表示が到達した日の翌日から明渡しが完了するまでの期間について、賃料、共益費及び附帯施設管理費（以下「賃料等」という。）相当額の2倍相当の損害金を支払う。

イ 上記アの損害金に加え、賃借人は、賃貸人に対し、賃貸人において賃料等の1か月分相当額を上回る損害が特別に発生した場合、当該損害金を支払う。

2 被告は、前項の各意思表示の内容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棄せよ。

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の契約書用紙を破棄すべきことを周知・徹底させる措置をとれ。

第2 事案の概要

本件は、適格消費者団体である原告が、不動産賃貸業等を営む事業者である被告に対し、被告が不特定かつ多数の消費者との間で建物賃貸借契約（以下、単に「賃貸借契約」又は「契約」ということがある。）を締結又は更新する際に使用している契約書には、①更新料の支払を定めた条項及び②契約終了後に

明渡しが遅滞した場合の損害賠償額の予定を定めた条項が含まれているところ、これらの条項が消費者契約法9条1号及び10条に規定する消費者契約の条項に当たると主張して、消費者契約法12条3項に基づき、その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これらを従業員に周知・徹底させる措置をとることを求めた事案である。

1 前提事実（争いのない事実及び証拠等により容易に認められる事実）

(1) 当事者

ア 原告は、消費者契約法13条3項の規定に基づき、内閣総理大臣から認定を受けた適格消費者団体である。（弁論の全趣旨）

イ 被告は、不動産の売買、賃貸借、管理、仲介業務等を目的とする株式会社であり、消費者契約法2条2項に規定する「事業者」に該当する（弁論の全趣旨）。

被告は、東京都内の各所、横浜市、藤沢市、船橋市、さいたま市、名古屋市、大阪市及び福岡市に営業拠点を置いて不動産賃貸事業を行っており、主に居住用建物を賃貸の対象としている（弁論の全趣旨）。

(2) 被告が消費者との間の賃貸借契約で使用していた契約書の条項

被告は、後記(3)の原告による事前請求の当時、消費者との間の賃貸借契約において、下記の内容の条項を契約書に記載していた（甲1、弁論の全趣旨）。

記

ア 賃貸人及び賃借人は、協議の上、契約を2年間更新することができる。

（ただし書・省略）（2条2項）

イ 前記アの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か月分を賃貸人に支払う。

（7条）

ウ 賃借人は、契約が終了する日までに（賃貸人の解除権（21条）に基づ

き契約が解除されたときは直ちに）、本物件を賃貸人に明け渡さなければならない。（23条1項）

エ 賃借人が23条に違反して本物件の明渡しを遅延した場合には、賃借人は契約終了日の翌日から明渡完了日までの期間について、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。

（25条）

(3) 原告の被告に対する書面による事前の請求

原告は、平成22年8月24日、被告に対し、消費者契約法41条に定める書面による事前の請求として、被告が消費者との間で、賃貸借契約を締結し、又は合意更新するに際し、前記(2)イ及びエに相当する意思表示のほか、貸室の損傷原因が不明な場合の修繕費用の全部又は一部を賃借人が負担することや、経年変化・自然損耗の場合でも基本クリーニング代等の原状回復費用を賃借人の負担とすることなどの意思表示がいずれも同法10条に反するとして、これらの意思表示を行わないこと、当該意思表示の内容が記載された契約書用紙を破棄すること、これらを社内で周知・徹底させる措置をとることを請求し、当該請求に係る書面は、同月25日、被告に到達した（以下、上記の事前の請求を「本件事前請求」という。）。（甲2の1・2）

(4) 本件事前請求に対する被告の対応

被告は、平成22年8月31日、原告による本件事前請求に対し、前記(2)イ及びエ以外の意思表示については、契約書の条項を一部変更することとして変更内容を記載するとともに、前記(2)イ及びエの意思表示については、当該時点における裁判例の状況等に鑑みて条項の変更をしない旨回答した。

（甲5）

(5) 本件訴訟の経過

ア 原告は、平成22年9月6日、被告に対し、①本件事前請求で求めたのと同様の内容の意思表示の差止め、②当該意思表示が記載された契約書用

紙の破棄、③従業員に対し、当該意思表示をしてはならず、当該契約書用紙を破棄すべきことを周知・徹底させることを求めて、本件訴訟を提起した。(当裁判所に顕著)

イ 被告は、平成23年4月1日から、消費者との間の賃貸借契約において、更新料と賃借物件の明渡し遅滞後の使用料相当損害金の支払に関する条項について、契約書の内容を下記のとおり変更した。なお、被告が用いる契約書の書式は、一部の例外を除き、営業地域ごとの差異はなく統一されている。(乙32, 弁論の全趣旨)

#### 記

ア) 更新料(7条, 前記(2)イに代わる条項)

a. 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)

b. 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)

c. 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)

イ) 明渡し遅延による使用損害金(23条, 前記(2)エに代わる条項)

a. 賃借人が21条(規定内容は、前記(2)ウと同旨)に違反して賃借物

物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「本件倍額賠償予定条項」という。)

b. 賃借人の賃借物件の明渡し遅延により、賃貸人において賃料等1か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。(以下「本件特別損害賠償条項」という。)

ウ 原告は、平成23年9月22日、被告との間で、被告が、今後、原告から差止めを求められていた意思表示のうち、前記(2)イ及びエ以外の内容(ただし、原状回復費用の一部を除く。)の意思表示を一切行わないこと等を訴訟外で合意したことを受け、同年10月25日、前記第1の1から3までの内容に訴えの変更をした。(当裁判所に顕著)

エ その後、被告は、従前の賃貸借契約書のうち更新料の不返還に関する条項(前記イ)ア) b [7条2項])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、平成24年3月1日から、新たにこれを内容とする契約書を使用している(以下、かかる変更後の条項に基づく更新料を「本件更新料」といい、本件更新料の支払を約する条項を「本件更新料支払条項」という。)(乙36, 弁論の全趣旨)

#### 2 争点

本件の争点は、①本件更新料支払条項が、消費者契約法9条1号又は10条に規定する消費者契約の条項に該当し、無効であるか、②本件倍額賠償予定条項が、同法9条1号又は10条に規定する消費者契約の条項に該当し、無効であるかである(同法10条該当性に関しては、本件特別損害賠償条項も併せて

無効であるかが問題となっている。)

### 3 争点に関する当事者の主張

(1) 争点① (本件更新料支払条項が、消費者契約法9条1号又は10条に規定する消費者契約の条項に該当し、無効であるか) について

(原告の主張)

#### ア 本件更新料の性質

本件更新料は、賃貸借契約書においては、普通借家契約を前提として賃借人が契約期間満了時に契約の継続を選択した場合における選択権行使の対価である旨記載されているものの、賃料以外の名目で契約の更新時に賃借人から貸貸人に支払わせるものであるから、賃料の前払としての性質をも有すると解すべきである。

#### イ 消費者契約法9条1号該当性

本件更新料は、前記アのとおり、賃料の前払という性質を有するにもかかわらず、貸貸人の責任に基づかない理由で中途解約される場合でも一切返還されないものであるから、本件更新料支払条項は、実質的には貸貸人に生じる損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項にほかならない。

そして、賃貸借契約が契約期間の途中で解除された場合に貸貸人に生ずべき平均的な損害は、既に経過した契約期間に係る前払賃料部分にすぎないから、いまだ経過していない契約期間に係る前払賃料部分は平均的な損害の額を超えている。

したがって、本件更新料支払条項は、消費者契約法9条1号に規定する消費者契約の条項に該当し、無効である。

#### ウ 消費者契約法10条該当性

(ア) 本件更新料支払条項は、これがない場合に比して賃借人の義務を加重するものであるから、消費者契約法10条前段の要件を充足する。

(イ) 本件更新料が、賃借人が契約の継続を選択した場合における選択権行

使の対価たる性質を有するとしても、普通借家契約は、賃料を高く設定することができ、賃借人の募集も容易であるなど、貸貸人にとってメリットがあるから締結されるのであって、賃借人に対して恩恵を与える意図に基づいて締結されるものではないから、普通借家契約であることをもって、賃借人が貸貸人に対して一方的に金銭的な負担をする合理的理由はない。普通借家契約において賃借人に契約継続の選択権があるといっても、これは法律上付与されるものであるから、かかる選択権を行使する対価として貸貸人に対し更新料を支払うべき根拠も見出せない。

また、更新料の賃料の前払としての性質に照らせば、本来であれば、賃貸借契約が契約期間の途中で解除された場合、いまだ経過していない契約期間に応じてその一部が返還されるべきであるにもかかわらず、本件更新料は、更新後に契約が中途解約される場合であっても返還されないものであるから、その支払に合理性は見出せない。

さらに、本件更新料は契約書に支払の趣旨が記載されているものの、選択権行使対価などといった契約条項の記載は難解であるし、更新料は契約期間が終了する際に問題となるものであり、契約締結の時点では将来の支払が現実化するか否か不明な負担であるから、消費者である賃借人は更新料の支払を理解して合意しているとはいえない。

以上によれば、本件更新料支払条項は、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものというべきであり、消費者契約法10条後段の要件を充足する。

(ウ) したがって、本件更新料支払条項は、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当し、無効である。

(被告の主張)

#### ア 本件更新料の性質

本件更新料は、被告が使用する賃貸借契約書の7条1項(前提事実(5)イ

(ア) a) のとおり、貸貸人が、当該貸貸借契約を定期借家契約とせず、正当事由がなければ契約期間満了時に賃借人において契約継続を選択できる普通借家契約としたことを前提として、賃借人が貸貸借契約の継続を選択した場合における選択権行使の対価たる性質を有するものである。

原告は、これに加えて、本件更新料も賃料の前払としての性質を有すると主張するが、被告は、既に更新料が賃料の前払である旨を記載した契約書の文言を削除しているから、原告の主張は失当である。

#### イ 消費者契約法9条1号該当性

上記アのとおり、本件更新料の性質が選択権行使の対価であることに照らせば、契約期間満了前の中途解約の場合にこれが返還されないのは当然であり、本件更新料支払条項は、損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項でないことは明らかであるから、原告の主張は前提を欠き、失当である。

#### ウ 消費者契約法10条該当性

(ア) 本件更新料支払条項が消費者契約法10条前段の要件を充足することは争わない。

(イ) 賃借人は、被告との貸貸借契約において、被告が普通借家としたことにより、契約期間満了時に契約を継続するか否かの選択権を有することになるのに対し、貸貸人は普通借家契約とすることによって貸貸借契約の期間満了後に貸貸借契約を継続するか終了するかの決定権を事実上失うのであり、こうした事情からすれば、賃借人が貸貸人に対して本件更新料を支払うことには経済的合理性がある。

そして、本件更新料を支払うことについては、契約書に一義的かつ明確に記載されている上に、更新される期間は2年間であるのに対しその額は更新後の1か月分の賃料等であり、これが高額に過ぎることはない。

したがって、本件更新料支払条項は、信義誠実の原則に反して消費者

の利益を一面的に害するものではなく、消費者契約法10条後段の要件を充足しない。

(ウ) 以上によれば、本件更新料支払条項は消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当しない。

(2) 争点② (本件倍額賠償予定条項が、消費者契約法9条1号又は10条に規定する消費者契約の条項に該当し、無効であるか) について

(原告の主張)

#### ア 消費者契約法9条1号該当性

(ア) 本件倍額賠償予定条項は、契約期間が満了した場合だけでなく、契約の解除や中途解約により終了した場合にも適用されるところ、消費者契約法9条1号は、解除自体によって生じる損害のみならず、解除に関連して生じる損害についても適用があるというべきである。

ここで、割賦販売法6条及び特定商取引法10条の規定は、その立法経緯等に照らし、消費者契約法9条1号の解釈指針となるべきものであるところ、これらの規定を参酌すれば、同号は、解除自体から直接生じる損害のみならず、原状回復義務の不履行により生じる損害等、解除に関連して生じる損害や違約金について規定する条項に対しても適用があると解すべきであるから、貸貸借契約解除後の賃借物件の明渡義務の遅滞による損害についてもその適用がある。

(イ) 契約解除後に賃借物件の明渡義務の履行が遅滞した場合に貸貸人たる事業者が生ずべき平均的な損害は、当該建物が他の者に貸貸されていれば貸貸人が得られたであろう利益、すなわち明渡し当時における賃料相当額であり、これを超えて賃料の2倍相当額の損害が発生するとする合理的根拠はない。また、割賦販売法6条及び特定商取引法10条の規定では、商品の引渡しが行われた後の解除の場合でその後に購入者から当該商品の返還を受ける場合には、損害賠償額の予定又は違約金の上限は、

原則として当該商品が返還されるまでの当該商品の通常の使用料とこれに対する法定利息とされている。さらに、建物の賃貸を行う事業者間において、明渡しが遅滞した場合の損害賠償額の予定条項における損害額は様々であって、少なくとも平均的損害として賃料等相当額の2倍の損害が発生するものとはいえない。

そうすると、賃料等相当額の2倍相当の損害金は、契約解除後の建物明渡義務の履行が遅滞した場合に、賃貸人たる事業者に生ずべき平均的な損害の額を超えるというべきである。

(ウ) したがって、本件倍額賠償予定条項は、消費者契約法9条1号に規定する消費者契約の条項に該当し、無効である。

#### イ 消費者契約法10条該当性

(ア) 本件倍額賠償予定条項は、これがない場合に比して賃借人の義務を加重するものであるから、消費者契約法10条前段の要件を充足する。

(イ) 契約解除後の賃借物件の明渡しが遅滞した場合、賃貸人に通常生ずべき損害は賃料相当損害金だけであるにもかかわらず、被告は、本件倍額賠償予定条項によって、賃借人が任意に明け渡すなど実損害が生じなかった場合や病気や事故で明渡しが遅滞した場合を含め、理由のいかんを問わず、賃料等の2倍相当額の損害金を取得することができ、さらに、本件特別損害賠償条項により、それを超える実損害が発生している場合にはこれを立証して賃借人に請求することができることになる。このように、本件倍額賠償予定条項は、これがなくとも賃貸人に不都合はないにもかかわらず、賃貸人のみを著しく有利に取り扱うものであり、その反面、消費者である賃借人には不利益のみをもたらすものであって、公平性を欠いている。

また、消費者契約法は、同法9条1号において事業者が生じる平均的損害以上の取得を許さないとしているところ、これは同法10条後段の

「信義誠実の原則」の解釈においても貫徹されるべき重要な考え方であり、明渡義務の履行確保を目的として事業者が生じる損害を超える金額を定めることは、同条の下でも許されない。

以上によれば、本件倍額賠償予定条項は、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものであり、当該条項に続く本件特別損害賠償条項と併せて、全体として消費者契約法10条後段の要件を充足する。

(ウ) したがって、本件倍額賠償予定条項は、本件特別損害賠償条項と併せ、全体として、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当し、無効である。

#### (被告の主張)

#### ア 消費者契約法9条1号該当性

(ア) 本件倍額賠償予定条項は、賃貸借契約の際に合意した賃借物件の明渡義務が履行されない場合に関する規定であり、解除による終了のみならず、契約期間の満了により賃貸借契約が終了する全ての場合を想定している規定である。したがって、本件倍額賠償予定条項によって発生する金銭債権は、解除権の行使によって発生するのではなく契約の終了後明渡義務の履行を遅滞していることによって発生するものであるから、本件倍額賠償予定条項は、消費者契約法9条1号の「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」には該当しない。

(イ) 上記の点を措くとしても、賃貸人は、契約終了後に賃借物件の明渡しが遅滞する場合、弁護士費用や執行費用等相当額の損害が生じるほか、明渡しができることを期待して当該建物について締結した新たな賃貸借契約や売買契約の履行ができないことにより当該契約の相手方に生ずる損害を賠償する責任が生じることになるのであり、これらを考慮すると、

賃料等の2倍相当の損害額は、被告に生ずべき平均的な損害の額を超えることはない。また、割賦販売法及び特定商取引法と消費者契約法は、いずれも消費者の利益擁護という趣旨では一致するものの、割賦販売法は、消費者の資力を超えた販売を助長し、消費者の需要を必要以上に喚起してしまう契約形態につき、一般の契約形態に比較して特に消費者を保護する趣旨の法律であるなど、その役割や機能は異なっているから、これらを同一に解釈すべき理由はない。

(ウ) 以上によれば、本件倍額賠償予定条項は消費者契約法9条1号に規定する消費者契約の条項に該当しない。

#### イ 消費者契約法10条該当性

(ア) 本件倍額賠償予定条項が消費者契約法10条前段の要件を充足することは争わない。

(イ) 賃借人の明渡義務の履行を促進させるという観点からは、契約終了後に明渡義務の履行が遂行されない場合には、賃料以上の経済的不利益を賃借人に及ぼすことが必要である。すなわち、賃借人が、賃貸借契約の終了に伴う目的物の返還義務を任意に履行しない場合、賃貸人は強制執行手続によってその返還を受けるために、相当の時間と費用をかけて訴訟手続等をする必要があり、強制執行手続自体にも時間と費用を要するところ、必ずしも後にこれらの費用全部を確実に回収できるわけではない。また、賃貸人は、旧賃借人の退去予定日が定まると、空室リスクを回避するために、早期に新たな賃借人の募集を行い、契約を締結する必要があるが、退去予定日を過ぎても旧賃借人が退去しないと新賃借人に対し対象建物(貸室)と同程度の仮住まいを提供する費用を支出しなければならず、そのような場合には、賃貸人には、現実に賃料等の倍額の損害が生じることになる。そして、明渡義務を履行しない賃借人が、従前の賃料と同じ経済的負担をすれば目的物の使用収益を継続できるとい

うのでは、明渡義務の履行の促進は図れない。

この点、本件倍額賠償予定条項は、従前の賃料等に加えて、これと同額の賃料等相当額の負担増を求める程度のものであり、このことは契約書に明記されている上に、賃借人としても契約終了と同時に目的物を返還する義務を履行すれば不利益は現実化しないのであるから、そのような条項は賃借人の利益を一方的に害するものではないといえることができ、合理性があるといえる。

したがって、本件倍額賠償予定条項は、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものということとはできず、消費者契約法10条後段の要件を充足しない。

(ウ) 以上によれば、本件倍額賠償予定条項は消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当しない。

### 第3 当裁判所の判断

1 争点①(本件更新料支払条項が、消費者契約法9条1号又は10条に規定する消費者契約の条項に該当し、無効であるか)について

#### (1) 本件更新料の性質

賃貸借契約の更新料は、契約期間が満了し、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ところ、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賃借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(最高裁平成23年7月15日第二小

法廷判決・民集65巻5号2269頁参照)。

このような更新料の一般的性質に加え、被告が、平成24年3月1日以降、本件更新料について、契約期間の満了時に契約の継続を選択する権利を行使する対価として支払われるものであることを契約書に明記していること(7条1項)に照らせば、事業者である被告は、本件更新料を、主として、賃貸借契約を継続するための対価として賃借人が賃貸人に支払うものであることを予定して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。そして、消費者契約法12条3項が、事業者がする消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の差止めに関する規定であることからすると、本件更新料支払条項の同法9条又は10条該当性については、上記のとおり被告が予定している本件更新料の性質を前提に検討すべきものと解される。

## (2) 消費者契約法9条1号該当性

本件更新料は、前記(1)のとおり、主として賃貸借契約を継続するための対価として支払われるものとされているから、継続後、その期間満了前に賃貸借契約が終了したとしても、その性質上、当然に賃借人に返還されるべきものであるとはいえない。そうすると、本件更新料支払条項において、更新後の契約期間の途中で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本件更新料が返還されない旨が定められているからといって、同条項をもって、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できない。

なお、このように解すると、賃貸人の一方的な意思表示により更新料について消費者契約法9条1号の適用を免れることが可能になって不当であるとの批判があり得るが、前記のとおり、更新料は一般的に複合的な性質を有するものであるところ、そのうちの要素を重視するかについては、少なくとも同法12条の差止請求の場面では、契約書の記載から窺われる賃貸人の意思を尊重せざるを得ないこと、そのように解したとしても、同法10条該当

性の判断において、契約書に記載された更新料の性質に照らしてその金額が相当かどうかを判断することになることからすれば、このような批判は当たらないというべきである。

したがって、本件更新料支払条項が消費者契約法9条1号により無効であると認めることはできない。

## (3) 消費者契約法10条該当性

ア 賃貸借契約は、賃貸人が賃借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り効力を生ずる(民法601条)のであるから、本件更新料支払条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない本件更新料の支払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、消費者契約法10条前段に規定する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は認められない。

したがって、本件更新料支払条項は消費者契約法10条前段の要件を充足するものであり、この点は被告も争っていない。

イ(ア) 次に、消費者契約法10条後段の該当性、すなわち消費者契約の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、同法の趣旨、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するのが相当である。

イ(イ) この点、本件更新料は、主として、賃貸借契約の継続の対価としての性質を有するものとされているところ、賃借人は本件更新料の支払により円満に賃貸借契約の継続を受けられる地位を取得するのであるから、本件更新料の支払におよそ経済的合理性がないなどということはできない。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、更新料の支払を約する条項が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、更新料の支払を約する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、更新料の支払を約する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、本件更新料支払条項についても、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されていると認められ、かつ、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向的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である。(以上につき、前掲最高裁平成23年7月15日判決参照)

(ウ) これを本件についてみると、本件更新料支払条項は、前提事実(5)イ(ウ)のとおり、契約の継続をしようとする場合に更新料を支払うべきこと及びその金額の算定方法が契約書に一義的かつ明確に記載されている上に、その内容は、被告が取り扱う賃借物件につき、当該賃貸借契約が更新される期間を2年間としつつ、一律に更新料の額を賃料の1か月分とするものであり、本件更新料の性質が主として契約を継続するための対価であることを踏まえても、その額が高額に過ぎるものと認めることはできない。そして、賃借人としても本件更新料を上記のとおり理解することに特段の支障があるものとは認められないから、上記特段の事情が存するとはいえない。

したがって、本件更新料支払条項は消費者契約法10条後段の要件を充足しないというべきである。

ウ 以上のとおりであるから、本件更新料支払条項が消費者契約法10条により無効であると認めることはできない。

2 争点②(本件倍額賠償予定条項が、消費者契約法9条1号又は10条に規定する消費者契約の条項に該当し、無効であるか)について

(1) 消費者契約法9条1号該当性

ア 消費者契約法9条1号は、事業者が消費者契約の解除に伴い高額な損害賠償の予定又は違約金の定めをして消費者に不当な金銭的負担を強いる場合があることに鑑み、消費者が不当な出捐を強いられることのないように、消費者契約の解除の際の損害賠償額の予定又は違約金の定めについて、一定の限度を超える部分を無効とする規定である。

この点、本件倍額賠償予定条項は、約定解除権又は法定解除権が行使されて契約が終了する場合のみならず、契約が更新されずに期間満了により終了する場合も含め、賃貸借契約が終了する場合一般に適用されるものであり、その条項上の文言としても、契約の解除ではなく契約が終了した日以降の明渡義務の不履行を対象としていることからすれば、本件倍額賠償予定条項は、契約が終了したにもかかわらず賃借人が賃借物件の明渡義務の履行を遅滞している場合の損害に関する条項であって、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である。

確かに、賃貸借契約が解除により終了する場合には、解除の効力発生日と契約終了の日が一致するから、解除によって本件倍額賠償予定条項が直ちに適用されるかのように見えなくもない。しかしながら、賃借人は、自ら賃貸借契約を解除する場合には終了時期を任意に選択することにより本件倍額賠償予定条項の適用を免れることが可能であり、賃貸人から解除される場合であっても、賃借人は、解除権の行使あるいはその原因となる債

務不履行の原因事実を事前に認識しているのが通常であって、やはり約定に従って明渡義務を履行することにより本件倍額賠償予定条項の適用を免れることが可能であると考えられるから、解除権の行使によって本件倍額賠償予定条項が直ちに適用される関係にあるとはいえない。

そうすると、本件倍額賠償予定条項により発生する賠償金は、解除に伴って発生するものとはいえず、また、その発生や支払金額が解除又はその事由若しくは時期等に関連づけられているものでもない。

以上によると、本件倍額賠償予定条項は、消費者契約法9条1号の「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」とはいえず、本件倍額賠償予定条項について同号を適用することはできない。

イ これに対し、原告は、消費者契約法9条1号の解釈指針となるべき割賦販売法6条及び特定商取引法10条の規定においては、商品の引渡しが行われた後の解除の場合でその後に購入者から当該商品の返還を受ける場合には、損害賠償額の予定又は違約金の上限は、原則として当該商品が返還されるまでの当該商品の通常の使用料とこれに対する法定利息とされているから、消費者契約法第9条1号は、解除自体から直接生じる損害のみならず、原状回復義務の不履行により生じる損害等、解除に関連して生じる損害や違約金について規定する条項に対しても適用されるべきであると主張する。

しかしながら、そもそも割賦販売法及び特定商取引法と消費者契約法はいずれも消費者の利益擁護を図るという趣旨では共通するものの、その法律の果たす役割、位置づけなどは各々異なるのであって、同様の規定があることをもって、直ちにこれを同一に解釈すべき必然性はないというべきである。また、割賦販売法6条1項1号及び特定商取引法10条1項1号は、契約が解除された場合の規定であるものの、これらは財産の所有権を

移転する形式の契約を対象とし、解除に基づく原状回復義務の不履行による損害賠償額をその使用料相当額の範囲内に制限することには一定の合理性が認められるのに対し、賃貸借契約は、一定期間経過後に賃借物を返還する形式の契約であり、契約が終了したにもかかわらず賃料と同額の損害金しか支払を要しないものとしたのでは、返還義務の履行を促すことができないことは明らかである。

したがって、本件のように賃貸借契約終了後に賃借物件の明渡しが遅滞する場合と割賦販売法6条1項1号及び特定商取引法10条1項1号において契約が解除されて商品が返還される場合とを同列に扱うことはできないといわざるを得ず、本件事案に関して、消費者契約法9条1号を割賦販売法6条及び特定商取引法10条の規定と同様に解することを前提とする原告の前記主張は採用することができない。

ウ 以上のとおりであるから、本件倍額賠償予定条項が消費者契約法9条1号により無効であると認めることはできない。

## (2) 消費者契約法10条該当性

### ア 消費者契約法10条前段該当性

本件倍額賠償予定条項は、契約終了後の明渡義務の履行が遅滞した場合の損害賠償額を予め定めて、その賠償義務を賃借人に負わせる特約であって、具体的な損害の発生やその金額の主張立証を要することなく一定金額の損害賠償請求を賃借人に認め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。

したがって、本件倍額賠償予定条項は、消費者契約法10条前段の要件を充足するというべきであり、この点は被告も争っていない。

### イ 消費者契約法10条後段該当性

(ア) 賃貸借契約において、賃借物件の明渡しが遅滞することになった場合、賃借人が明渡予定日を前提に当該物件につき新たな賃貸借契約を締結し

ていた時には、新賃借人に対する引渡債務の履行が遅滞することにより、賃貸人は、入居の準備が整うまでの期間に係る新賃借人の宿泊費又は代替物件の使用料等の支払を余儀なくされる場合があることが優に想定されるところである。さらに、相当期間内に任意の明渡しが見込めない場合には、賃貸人は債務名義を取得するために弁護士費用を含めて相当の費用と時間をかけて訴訟手続等をとる必要があり、その後の強制執行手続においても一定の執行費用を要することになるが、これらの費用を全て回収できるわけではない。そして、これらの損害の中には本件特別損害賠償条項によって填補可能な部分もあるが、その立証責任は賃貸人側にあり、現実の填補を確保するための時間と費用も無視し得ない。

また、賃借人が契約期間中と同程度の経済的負担で賃借物件の使用を継続できるとすることは、一定の要件を満たして契約が終了したにもかかわらず、賃借人を事実上従前と同様の経済的状況に置くことになり、返還義務の履行を促すことができないことは明らかである。

そうすると、予定される損害賠償額を、契約期間中において毎月支払うこととされていた賃料その他の付随費用の合計額を超える金額とすることは、賃貸人に生ずる損害の填補としての側面からも、また、契約終了時における明渡義務の履行を促進する機能としての側面からも、相応の合理性を有するということができる。

他方、消費者である賃借人にとっても、契約終了に基づく明渡義務という賃貸借契約における一般的義務を履行すればその適用を免れるのであるから、賃料等の1か月分相当額を上回る損害金を負担することとなっても直ちに不合理であるともいえない。

以上の諸点に鑑みると、建物賃貸借契約書に記載された契約終了後の目的物明渡義務の遅滞に係る損害賠償額の予定条項については、その金額が、上記のような賃貸人に生ずる損害の填補あるいは明渡義務の履行

の促進という観点に照らし不相当に高額であるといった事情が認められない限り、消費者契約法10条後段にいう「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。

(イ) これを本件についてみると、乙42号証及び弁論の全趣旨によれば、被告が管理する賃貸物件全体の月額賃料額は、5万円を下回るものから150万円程度のものまであり、その平均は10万円程度（平成23年12月末日時点）であることが認められるところ、契約終了後も任意の明渡しが行われない場合に、被告が新たな賃借人に対し支払わなければならない代替物件の使用料や、強制執行手続等に要する費用は、月額賃料の額を超えることが少なくないことが容易に推定される。また、そのような賃貸人に生ずる損害は、当該物件の月額賃料の額にある程度比例すると考えられるから、損害賠償額の予定を月額賃料に比例させることにも一定の合理性が認められる。そして、証拠（甲14～19、乙43～53、59）によれば、平成22年10月から平成23年9月までの1年間の仲介件数ないし同年3月頃当時の全国の管理戸数で上位にランキングされている企業のうち、証拠上明らかなものだけでも、賃料等の毎月の支払金額の2倍の金額を損害賠償の予定額と定めているものが少なくとも4社、1.5倍の金額を損害賠償の予定額と定めているものが少なくとも1社あるほか、公的性格を有する独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社が使用している賃貸借契約書でも1.5倍を損害賠償の予定額として定めていることが認められる。

以上のような諸事情を総合考慮すると、本件倍額賠償予定条項における賃料等の2倍の額という賠償額の定めは、賃貸人に生ずる損害の填補あるいは明渡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とはできない。

(ウ) また、本件特別損害賠償条項は、賃借物件の明渡しが遅滞することにより、賃料等の1か月分相当額を超えた損害が特別に発生する場合には、これを特別損害として、本件損害賠償予定条項に基づく損害金に加えて、当該特別損害を賠償することも規定しているが(同条2項)、特別損害が賃料等の1か月分相当額を超えないときは、被告が損害賠償を請求できないとの趣旨を含むものであるし、上記特別損害は賃貸人である被告に特別に発生した実損害であることからすると、本件特別損害賠償条項が、消費者の利益を一方向的に害するものと認めることはできず、本件倍額賠償予定条項と併せてみても、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。

ウ 以上のとおりであるから、本件倍額賠償予定条項及び本件特別損害賠償条項が消費者契約法10条により無効であるということとはできない。

第4 結論

以上によれば、その余の点を判断するまでもなく、原告の請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第8部

裁判長裁判官 谷 口 安 史

裁判官 日 置 朋 弘

裁判官 川 勝 庸 史

これは正本である

平成24年7月5日

東京地方裁判所民事第8部

裁判所書記官 齊 藤 竜 也

