

平成25年3月28日判決言渡し・同日判決原本領収 裁判所書記官
平成24年(ネ)第5480号消費者契約法12条に基づく差止請求控訴事件(原審
・東京地方裁判所平成22年(ワ)第33711号)

口頭弁論終結の日 平成25年1月15日

判 決
当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

主 文

本件控訴を棄却する。

控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人は、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場合において、同物件の明渡しを遅滞したときには、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、賃料等相当額の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。
- 3 被控訴人は、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。

- 4 被控訴人は、その従業員らに対し、2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

- 1 本件は、適格消費者団体である控訴人(1審原告)が、不動産賃貸業等を営む事業者である被控訴人(1審被告)に対し、被控訴人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る事案である。

原審は、控訴人の請求をいずれも棄却した。

そこで、控訴人が、これを不服として控訴した。

2 前提となる事実

次のとおり付加訂正するほか、原判決の「第2 事案の概要」1(3頁7行目から6頁21行目まで)記載のとおりであるから、これを引用する。

- (1) 3頁11・12行目の「(弁論の全趣旨)」を削り、15行目の「(弁論の全趣旨)。」を「。(弁論の全趣旨)」に改める。
- (2) 3頁17行目の「原告による事前請求」を「控訴人の被控訴人に対する書面による事前の請求」に、18・19行目の「(甲1, 弁論の全趣旨)。」を「。(甲1, 弁論の全趣旨)」にそれぞれ改める。
- (3) 5頁3行目の「顕著」の次に「な事実」を加え、26行目の「同旨」を「同旨。」に、6頁4行目の「以下」を「1項。以下、本条項を」に、9行目の「以下」を「2項。以下、本条項を」に、14・15行目の「前記第1の1

から3まで」を「控訴の趣旨第2項から第4項まで」にそれぞれ改め、15行目の「顕著」の次に「な事実」を加え、19行目の「これ」を「上記の記載を削除した後の条項」に改める。

3 争点

本件の主たる争点は、次の各点である。

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。(争点①)

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。(争点②)

4 争点に関する当事者の主張

争点に関する当事者の主張は、以下のとおり付加訂正し、次項に「当審における控訴人の補充主張」を付加するほかは、原判決の「第2 事案の概要」3(7頁3行目から14頁12行目まで)記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 8頁26行目の「前提事実」を「前提となる事実において引用する原判決「第2 事案の概要」1」に改める。

(2) 10頁13行目の「特定商取引法」を「特定商取引に関する法律(以下「特定商取引法」という。)」に、18行目、20行目、11頁7行目、12頁13・14行目、17・18行目、13頁13行目、14行目、25行目及び14頁1行目の各「明渡義務」をいずれも「明渡し義務」に改める。

5 当審における控訴人の補充主張

(1) 争点①について

本件更新料支払条項に基づき更新料を支払うべき理由についての被控訴人の説明は変遷を重ねており、その支払の根拠が不明確である。被控訴人は、本件更新料は普通借家契約を選択したことによる契約継続の「選択権行使の対価」と主張するが、更新拒絶の正当事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、選択権行使は、法律上(借地借家法)付与された権利の行使であって、それについて、賃借人が賃貸人に対して対価を支払うべき理由はなく、本件更新料は、その支払を請求できる合理的根拠を欠いている。

また、「選択権行使の対価」との説明からは、更新請求のない法定更新について、更新料を請求できる根拠を説明することはできない。

さらに、本件更新料支払条項の規定は、明確かつ平易なものではなく、「一義的かつ具体的」であるともいえない。

したがって、本件更新料支払条項は、最高裁判所平成22年(オ)第863号同23年7月15日第二小法廷判決(民集第65巻5号2269頁。以下「最高裁判所平成23年7月15日判決」という。)の事案における更新料とは性質が異なるというべきであり、本件更新料支払条項は消費者契約法10条に該当する。

また、賃貸借契約継続後、その期間満了前に賃貸借契約が終了した場合には、更新料を賃借人の手元に留めておくべき根拠もないにもかかわらず、本件更新料支払条項は、これを返還しないものとしているのであるから、消費者契約法9条1号にも該当するというべきである。

(2) 争点②について

ア 本件倍額賠償予定条項の消費者契約法9条1号該当性

賃貸借契約の終了にあつては、賃貸人からの解除のほか、賃借人からの解除や解約告知、合意解除など、ほとんどが解除の事案となるものであり、これについて、解除と解除後の対象物の返還に分けて消費者契約法9条1号の適用の有無を考えることは非現実的である。消費者契約法9条1号は、契約解除の場面において消費者への過大な負担を制限しようとする趣旨で定められた規定であり、その点で趣旨を同じくする割賦販売法6条1項1号、特定商取引法10条1項1号における規制の範囲に照らせば、消費者

契約法9条1号は、解除により通常想定される明渡しまでを規制しているものと解すべきである。

したがって、賃貸借契約解除に伴う明渡し遅延の損害金について定める本件倍額賠償予定条項については、消費者契約法9条1号に該当するといふべきである。

イ 本件倍額賠償予定条項及び本件特別損害賠償条項の消費者契約法10条該当性

原判決は、「貸賃人の損害填補」と「明渡し義務の履行の促進」という貸賃人側の目的のみをみて、賃借人側に生じる不利益に全く言及していない。

本件倍額賠償予定条項が適用されて賃料等相当額の2倍を支払わなければならないという不利益は、賃借人にとって極めて大きい不利益である。違約さえしなければ、このような不利益を回避できるという考え方は、どのような負担でも甘受すべきであるということになるものであり、不当である。

本件倍額賠償予定条項に定められた賃料等相当額の2倍という額には何らの実証的な根拠がない。すなわち、明渡し義務の履行を遅滞したからといって、すべての場合に強制執行手続に進むわけではない。また、その過程で弁護士費用が生じたとしても、これは賃借人に請求できる性質のものではないし、明渡し予定日を前提として、新たな賃借人と契約するようなことは実際には極めて希であるから、明渡しが遅延すると新たな賃借人に遅延に伴う費用を支払う必要があると想定することも相当でない。仮にこのような損害が生じるとしても、これらは貸賃人にとって立証困難なものではないから、本件倍額賠償予定条項のような規定を設ける必要はない。

消費者契約法10条において、違約金・損害賠償額の予定に関する条項を解釈する場合は、できる限り消費者契約法9条1号の法理を尊重し、同

様の解釈をすべきである。明渡し義務促進は、倍額賠償予定額が高ければ高いほどその目的に資するものであるが、消費者契約法9条1号は、いたずらに多額の違約金の下に契約を拘束して、その履行を強いることを認めない趣旨を明確にしたものであり、履行の促進の観点から消費者契約法10条の解釈をすることは許されない。

本件では、倍額賠償予定条項のほかに特別損害賠償条項が定められており、貸賃人は、賃料の倍額を超えて損害賠償を求められるのに対して、賃借人は、倍額相当額以下の損害しか発生していないことを立証しても免責されず、主張立証責任という面においても、賃借人に一方的に不利益な条項である。

したがって、本件倍額賠償予定条項及び本件特別損害賠償条項は、消費者契約法10条に該当し、無効といふべきである。

第3 当裁判所の判断

1 争点①について

当裁判所も、本件更新料支払条項は消費者契約法9条1号又は10条に規定する消費者契約の条項に該当するものとは認められないと判断する。その理由は、次のとおり付加訂正の上、当審における控訴人の補充主張に対する判断を加えるほか、原判決の「第3 当裁判所の判断」1（14頁16行目から18頁4行目まで）において説示するとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決の付加訂正

ア 14頁21行目の「最高裁」を「最高裁判所昭和58年（オ）第1289号」に、25行目の「ないし」を「又は」に、26行目の「最高裁」を「最高裁判所平成22年（オ）第863号、同年（受）第1066号」にそれぞれ改める。

イ 15頁3行目の「契約期間」から4・5行目の「（7条1項）」までを「前提となる事実において引用する原判決「第2 事案の概要」1(5)エの

とおり、「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、」との記載を削除したうえで、契約書において、7条1項から3項までからなる本件更新料支払条項を明記しているところ、その条項の文言によれば、本件更新料は、賃借人との間で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、その具体化した利益、すなわち、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こと」に、6行目の「ため」を「こと」にそれぞれ改める。

ウ 15頁7行目の「相当である」の次に「(控訴人は、本件更新料支払条項では、法定更新の場合にも本件更新料を支払うこととされているところ、法定更新の場合、「選択」とは何を意味するのか不明確であると指摘するが、法定更新の場合であっても、期間満了による終了ではなく、賃貸借契約を継続するという選択が行われており、本件更新料は、その選択により賃貸借契約を継続することの対価たる性質を有するものというべきであるから、控訴人の上記指摘は当たらないというべきである。)」を、10行目の「上記のとおり」の次に「、事業者である」をそれぞれ加える。

エ 15頁13行目の「ため」を「こと」に、14行目の「されている」を「解される」にそれぞれ改める。

オ 16頁22行目の「この点、」の次に「前記のとおり、」を加え、同行目の「賃貸借契約の継続の対価」を「賃貸借契約を継続することの対価」に、23行目の「されている」を「解される」にそれぞれ改め、同行目の「賃借人は」の次に「、普通借家契約である賃貸借契約締結の際に、」を加え、23・24行目の「支払により」を「支払を約することにより、」に、24行目の「取得する」を「取得し、本件更新料の支払により賃貸借契約を継続することができる」に、25行目の「本件更新料の支払」を「本

件更新料支払条項」にそれぞれ改め、17頁1行目の「告知」の次に「の事実」を加え、4行目の「裁判所に顕著」を「当裁判所に顕著な事実」に、15行目の「最高裁」を「最高裁判所」にそれぞれ改める。

カ 17頁17行目の「前提事実」を「前提となる事実において引用する原判決「第2 事案の概要」1」に、18行目の「契約の継続をしようとする」を「契約が継続される」に、21行目の「賃料」を「更新後の賃貸借契約の賃料等」に、22行目の「ため」を「こと」にそれぞれ改める。

(2) 当審における控訴人の補充主張について

本件更新料支払条項に基づき更新料を支払うべき理由についての被控訴人の説明は変遷を重ね、その支払の根拠が不明確であると主張するが、本件更新料支払条項については、前記のとおり、契約書において、7条1項から3項までからなる本件更新料支払条項を明記しており、その条項の文言によれば、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、その具体化した利益、すなわち、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るから、その根拠が不明確であるとは認められない。

また、控訴人は、更新拒絶の正当事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、選択権行使は、法律上(借地借家法)付与された権利の行使であって、それについて、賃借人が賃貸人に対して対価を支払うべき理由はないと重ねて主張するが、本件更新料は、賃貸借契約の継続を選択する利益が具体化した場合に、その具体化した利益、すなわち、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ことは、前述のとおりであり、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。ちなみに、最高裁判所平成23年7月15日判決は、賃貸借契約を更新するときは、1年経過するごとに賃料2か月分の更新料を支払うことを約した条項について、消費者契約法10条により無効とすることはできない旨の判示をしているものであるが、賃貸借契約の更新が、法定更新であるか、合意更新であるかによって、判断に差異を認めていない。

本件更新料支払条項においては、前記のとおり、法定更新の場合も含めて更新料の支払義務は明記されており、更新される期間は2年間としたうえで、更新料の額を更新後の賃貸借契約における賃料の1か月分としているのである。その額は賃料の額、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ない。また、本件更新料条項を締結するについて、貸借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。

なお、控訴人は、賃貸借契約継続後、その期間満了前に賃貸借契約が終了した場合には、更新料を賃借人の手元に留めておくべき根拠がないにもかかわらず、本件更新料支払条項は、これを返還しないものとしているのであるから、消費者契約法9条1号にも該当すると重ねて主張する。しかし、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、賃貸借契約継続後、その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号に該当するとも認められないことは、既に判示したとおりである。

2 争点②について

当裁判所も、本件倍額賠償予定条項が、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するものとは認められず、また、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条に規定する消費者契約の条項に該当するものとも認められないと判断する。その理由は、次のとおり付加訂正の上、当審における控訴人の補充主張に対する判断を加えるほか、原判決の「第3 当裁判所の判断」2（18頁7行目から23頁12行目まで）において説示するとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決の付加訂正

ア 18頁17行目、18行目、19頁2行目の各「明渡し義務」をいずれも「明渡し義務」に改める。

イ 20頁3行目の「賃貸借契約は、」から4行目の「契約であり」までを「建物賃貸借契約は、賃借人が貸借人から賃借物件を借り受けて使用し、その対価として賃料等を支払うことを本旨とし、契約終了時に、賃借物件を貸借人に返還することを内容とする契約であるから」に改める。

ウ 20頁17行目の「明渡し義務」を「明渡し義務」に改め、25行目の「になつた場合」の次に「、貸借人の賃借物件に対する使用収益が妨げられるなどの損害が生じるものであり、その態様の一つとして」を加える。

エ 21頁20行目、25行目、26行目、22頁25行目の各「明渡し義務」をいずれも「明渡し義務」に改める。

(2) 当審における控訴人の補充主張について

ア 本件倍額賠償予定条項の消費者契約法9条1号該当性について

本件倍額賠償予定条項は、契約終了の原因がいかなるものであるかにかかわらず、契約が終了した後において、賃借人が明渡し義務を履行せずに賃借物件の明渡しを遅延した場合における使用料相当の損害金一般について定めた規定であり、その対象となる損害は、契約の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。

したがって、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うべきである。

なお、控訴人は、割賦販売法6条1項1号、特定商取引法10条1項1号と立法趣旨が同じであるから、消費者契約法9条1号についても、解除により通常想定される明渡しまでを規制しているものと解すべきであると主張するが、消費者契約法9条1号は、割賦販売法6条1項1号、特定商取引法10条1項1号とは明らかに規定の仕方を異にし、その対象となる条項を「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って、…」と定めているのであるから、控訴人の上記主張のように解することはできない。

イ 本件倍額賠償予定条項及び本件特別損害賠償条項の消費者契約法10条該当性について

本件倍額賠償予定条項は、契約終了の原因がいかなるものであるか否かを問うことなく、賃借人が契約が終了した後において、明渡し義務に違反して賃借物件の明渡しを遅延した場合における使用料相当の損害金一般について定めた規定であることは前記のとおりであり、本件特別損害賠償条項と併せ読めば、本件倍額賠償予定条項は、明渡し遅延によるいかなる損害が生じても、被控訴人の請求し得る損害を賃料等相当額の2倍相当額に限定する趣旨を含むものではなく、本件特別損害賠償条項は、賃料等1か月分相当額を上回る損害が特別に発生したときには、その賠償を別途に特別損害分として請求することができる旨を定めているものと解される。

控訴人は、これらの条項は、賃借人にのみ賃料等相当額の2倍もの損害金の支払という極めて大きな不利益を強いるものであり、賃借人は、倍額

相当額以下の損害しか発生していないことを立証しても免責されないものであって、民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであるから、消費者契約法10条に該当し、無効であると主張する。

しかし、本件倍額賠償予定条項は、賃貸借契約が終了しているにもかかわらず、賃借人が当該契約の目的たる建物を明け渡さないために賃借人がその使用収益を行えない場合に適用が予定されている条項であって、賃貸借契約終了後における賃借物件の円滑な明渡しを促進し、また、明渡しの遅延によって賃借人に発生する損害を一定の限度で補填する機能を有するものである。このように、一方当事者の契約不履行が発生した場合を想定して、その場合の損害賠償額の予定又は違約金をあらかじめ約定することは、消費者契約に限らず、一般の双務契約においても行われていることであって、そ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性質のものである。これらのことからすれば、本件倍額賠償予定条項は、賠償予定額が上記のような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、民法1条2項に規定する信義誠実の原則に反するものとは解されない。

そこで、本件倍額賠償予定条項の賠償予定額についてみると、賃借人が明渡しを遅滞した場合、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事はできない。

控訴人は、すべての場合に強制執行手続にまで進むわけではなく、手続のために要する弁護士費用を賃借人に請求することは認められないし、明渡し予定日を前提に新たな賃借人と契約を締結することはほとんどなく、賃借人に通常生ずべき損害は賃料相当損害金だけであって、仮に損害が生じた場合には、それを立証することは容易であるとして、本件倍額賠償予定条項を設けなくても、賃借人に不都合はないと主張する。

しかし、賃借人の履行遅滞によって賃借人が当該目的建物を自由に使用収益する権利が侵害されている以上、従前の賃料相当額を超える損害が発生していることは優に推認できるというべきであって、すべての場合に上記のような損害が生じるわけではないからといって、このような損害の発生を想定すること自体が不合理であるとはいえないし、また、本件倍額賠償予定条項が、前記のとおり、専ら損害賠償の填補としてのみ機能するものではなく、賃貸借契約終了後における賃借物件の円滑な明渡しを促進することも意図したものと解されることからすれば、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倍と定めることが不当であるとはいえない。

さらに、控訴人は、本件では倍額賠償予定条項のほかに特別損害賠償条項が定められており、賃借人は、賃料の倍額を超えて損害賠償を求められるのに対して、賃借人は、倍額相当額以下の損害しか発生していないことを立証しても免責されず、主張立証責任という面でも賃借人に一方的に不利益な条項であると主張するが、本件特別損害賠償条項自体は、前記のとおり、本来賃借人が負うべき責任を特に加重するものではなく、また、倍額賠償予定条項が設けられた趣旨及びその適用の前提を考慮すれば、倍額賠償予定条項だけをとりえて、賃借人側に一方的に不利益を強いるだけの条項であると認めることは相当でないというべきである。

したがって、この点に関する控訴人の主張はいずれも採用できない。

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、これを棄却することとする。

よって、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第7民事部

裁判長裁判官 市 村 陽 典

裁判官 團 藤 丈 士

裁判官 菅 家 忠 行