

2025年（令和7年）3月13日

アーバネット株式会社式会社
代表取締役 代表取締役 今坂 治彦様

特定適格消費者団体
特定非営利活動法人消費者機構日本
代表理事 副理事長 佐々木幸孝

当機構の見解、協議終了及び公表について

時下。益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

当機構の申し入れに対して、貴社がこれまで誠意をもってご対応いただいたことには感謝いたします。

貴社と見解が相違している条項がございますが、それ以外の条項につきましては、是正いただきましたので、貴社との協議を終了いたします。

記

唯一見解の相違したままの約款第15条（明渡し）3項ですが、貴社の回答（令和6年11月29日付）は、但し書きを設け、「甲（賃貸人）の責めに帰すべき事由もしくは都合により、乙（賃借人）が退去することになった場合は除く」とした上で、「乙（賃借人）は、本物件に改造工事等を行う場合の費用は自己負担とし、有益償還請求権及び造作買取請求権を予め放棄する」を賃貸借契約に追記するものでした。

今回の回答書においても、貴社の見解が変わらず、当機構の見解と異なっているのは大変残念といわざるを得ません。この条項につきましては、見解の相違を残したまま申入れを終了することとし、当機構の反論を併せて記載いたします。

1 特約での「有益費償還請求権」の事前放棄が有効との主張について

貴社は、消費者契約法が施行された以降において、本件に関わる「判例変更」はないので、「最高裁判所の判例に従って消費者契約法第10条を解釈すべきと考えるのが通常の法律家なのではないかと思います」と考えるのが、弊社の顧問弁護士の見解であると主張されています。

しかし、消費者契約法（2000年施行）以前、最高裁は有益費償還請求権の事前放棄に関する判断を行っていますが、その後、消費者契約法が施行されてからの考え方には変化が見られます。消費者契約法第10条は、消費者の利益を一方的に不当に害する契約条項を無効とすることを規定しており、消費者保護の観点から、事前放棄条項が無効とされる可能性が高くなっています。

①消費者契約法施行後の判断

消費者契約法施行後は、消費者保護の観点が強調され、特に消費者契約における

一方的な不利益を防止するために、消費者契約法第10条（不当な契約条項の無効）が重要な役割を果たすようになりました。このため、有益費償還請求権の事前放棄条項が消費者にとって一方的に不利益なものであると判断される場合、消費者契約法第10条に基づき、その条項が無効とされる可能性が高いと考えられます。

このような判断をするについては、当該条項のみならず、他の契約条項において消費者に利益をもたらすことをも総合的に勘案して、一方的な不利益を防止しなければならないかの観点から判断がなされるものです。

②具体的な理由

i 消費者契約法の目的：消費者契約法は、消費者が契約において不利な条件を強いられないように保護することを目的としています。

したがって、賃貸契約において不動産業者が有益費償還請求権を事前に放棄させることが、他の条項をも勘案して、借主（消費者）にとって一方的に、不合理に、不利益な条件である場合、その契約条項は消費者契約法第10条に基づき無効とされる可能性があります。

ii 不当な契約条項の無効：消費者契約法第10条は、消費者に不当な負担を強いる契約条項を無効としています。具体的には、消費者が有益費償還請求権を事前に放棄させられる場合、その費用は本来償還されるべきものであり、放棄することで消費者に一方的に不利益が生じます。このような条項が消費者契約法に基づき無効とされる余地があると考えられます。

iii 契約自由の限界：最高裁の判例では、契約自由の原則を前提に、契約内容に関する当事者間の合意を重視する立場も取られていましたが、消費者契約法施行後は、契約条項を総合的に勘案して、消費者にとって一方的に不利益な契約条項があれば、その契約条項は無効とされるべきという傾向が強くなっています。特に消費者が一般的に不利な立場にある賃貸契約において、事前放棄の条項が一方的に有益費償還請求権を消費者から剥奪するような内容であれば、それが無効とされる可能性が十分にあるといえます。

かように、消費者契約法施行後、消費者保護の観点から、有益費償還請求権の事前放棄を定めた契約条項が消費者契約法第10条に反すると判断される場合、その条項は無効とされる余地が十分にあります。従来の最高裁判例が事前放棄を有効とした場合でも、消費者契約法が施行された後は、その法的枠組みのもとで、消費者にとって一方的に不利な条項が無効とされることが多くなっています。このため、契約内容が消費者にとって過度に不利益である場合、事前放棄条項は無効と判断される可能性が高いといえます。

2 消費者契約法施行後における判例変更について

消費者契約法施行後に、従前有効とされていた契約条項が消費者契約法に違反し無効とされた具体的な事例として、いくつかの判例があります、特に、消費者契約法第10条に基づき無効とされた事例です。従来、こうした条項は有効とされていたが、消費者契約法施行後には、「消費者の権利を不当に制限する条項」として無効と判断されました。

①事例：不当な損害賠償条項（最高裁平成23年10月27日判決）

この判例では、消費者が購入した製品に欠陥があった場合に、販売業者が契約において定めた「不具合が発生した場合の損害賠償額を契約上定めた額に限定する」という条項が、消費者契約法第10条に基づき無効とされた事例です。従来、こうした条項は有効とされていたが、消費者契約法施行後には、「消費者の権利を不当に制限する条項」として無効と判断されました。

②事例：住宅ローン契約における不利な条項（東京地裁平成19年10月15日判決）

消費者契約法施行後、住宅ローン契約においても、消費者に不利な条項が無効とされた例があります。この事例では、住宅ローン契約における「返済義務が残る場合に高額な違約金が課せられる」という契約条項が消費者契約法第10条に違反して無効とされました。従来、ローン契約における違約金条項は有効とされることが多かったですが、消費者契約法施行後は、そのような条項が消費者にとって過度に不利益であると判断され、無効となりました。

このような事例と同じく、消費者契約法第10条に基づいて「消費者契約法第10条に基づいて「消費者に不利益を与える契約条項」は無効とされることがあります。消費者契約法施行前に有効されていた契約条項が、消費者契約法施行後に無効と判断されることは、消費者保護の強化という目的に沿った結果です。

3 消費者契約法施行後における判例変更について

消費者契約法第10条は、消費者に一方的に不利益を与える契約条項を無効とすることを明確にしています。このため、契約自由の原則に基づき、従前は有効とされていた多くの契約条項が、消費者契約法施行後には無効とされることがあります。

そこで、有益費償還請求権の事前放棄の条項についても、消費者契約法施行後は、消費者に一方的に不当な不利益を与える場合には無効とされる可能性が高いと思われます。

4 貴社の反論（令和6年11月29日付）について

1) 貴社は、地方行政機関が公に掲出している賃貸借契約書において、「有益費償還請求権の事前放棄」を明記している旨、主張されておられます。

しかし、④以外は、あくまで事業者を対象としたものと思われますので、消費者契約法が適用されません。

また、④については、土地の賃貸借契約であるが、使用目的、賃料が記載されてないので、有益費償還請求権の事前放棄が、借主（消費者）に一方的に不当な不利益を与える事例か否かの判断ができません。

2) また、貴社は、国土交通省が有益費償還請求権の事前放棄を認めているような主張をされておられます。

しかし、国土交通省が公表している賃貸住宅標準契約書およびその解説コメントにおいて、有益費償還請求権の事前放棄を明確に認めているわけではありません。同省の解説では、紛争防止の観点から、増改築等を行う際には、原状回復の有無や有益費償還請求、造作買取請求の有無について、増改築等承諾書において事前に合意しておくことが望ましいとされているにすぎません。

国土交通省の見解としては、当事者間での事前の合意を推奨していますが、具体的な条項の有効性については、消費者契約法などの関連法規の解釈に委ねられると考えられます。

5 結論

消費者契約法第10条に照らして判断する場合、事前に有益費償還請求権を放棄する契約条項が消費者に一方的に不当な不利益を与えるものであれば、その条項は無効となる可能性が十分にあります。

したがって、貴社が主張されている「判例が広く受け入れられており行政機関も採用している」という点についても、消費者契約法に基づく具体的な判断が重要です。消費者保護を重視した法的解釈が行われる可能性が高いと考えておりますので、消費者機構日本としては、貴社の回答には、到底、承服できないことを、お伝えいたします。

このように、当機構と貴社との考えには隔たりがあり、これ以上、意見の交換をしても、意味がないものと思われますので、交渉については、打ち切りとさせていただきます。

この条項につきましては、今後のあらたな情報提供の有無を見守ることとしました。なお、これまでの申入れ内容や、貴社からの回答内容について、当機構のホームページに添付内容のとおり公表いたします。この公表は、消費者契約法第27条に従い当機構の判断で行うものですが、記載内容に事実関係の相違がある場合には、5月2日(金)にまでにご連絡くださいますようお願いします。

また、当機構は消費者契約法第23条第4項に基づき、本書面の内容と結果を消費者庁に報告いたします。そして、消費者庁は、消費契約法第39条に則り、その報告内容を公表する場合があります。

以上