

# 訴 状

平成23年11月8日

大阪地方裁判所 御中

原告訴訟代理人

弁 護 士 増 田 尚 印

同 岡 本 英 子 印

同 平 尾 嘉 晃 印

同 松 尾 善 紀 印

同 五 條 操 印

当事者の表示 別紙のとおり

請求の趣旨・原因 別紙のとおり

## 差止請求事件

訴訟物の価格 160万円

貼用用印紙額 1万3000円

## 証拠方法

追って、証拠説明書を提出する。

## 付 属 書 類

訴状副本	1 通
代表者事項証明書	各 1 通
訴訟委任状	1 通
甲号証の写し	各 1 通

以上

## 当事者の表示

〒540-0033

大阪市中央区石町一丁目1番1号天満橋千代田ビル内

原告 特定非営利活動法人 消費者支援機構関西  
(適格消費者団体)

代表者理事	榎	彰	徳
同	片山	登志	子
同	飯田	秀	男
同	二之宮	義	人
同	坂東	俊	矢
同	安本	正	男
同	筋	祥	子
同	伊吹	和	子
同	大西	憲	慈
同	坂本		茂
同	三沢	邦	子
同	村山	泰	弘
同	山田	栄	子
同	西島	秀	向

〒556-0013

大阪市浪速区戎本町1丁目9番19号 酒井家ビル1号館5階

きづがわ共同法律事務所 (送達場所)

電話 06-6633-7621 FAX 06-6633-0494

原告訴訟代理人弁護士 増 田 尚

〒541-0041

大阪市中央区北浜2丁目1番26号 北浜松岡ビル6階

山本・森・松尾法律事務所

電話 06-6228-0505 FAX 06-6228-0506

原告訴訟代理人弁護士 岡 本 英 子

〒604-0931

京都市中京区河原町通二条西入 宮崎ビル2階

中村利雄法律事務所

電話 075-256-0224 FAX 075-241-2691

原告訴訟代理人弁護士 平 尾 嘉 晃

〒541-0041

大阪市中央区北浜2丁目5番13号 北浜平和ビル4階

弁護士法人松尾・中村・上法律事務所

電話 06-6222-5701 FAX 06-6222-5702

原告訴訟代理人弁護士 松 尾 善 紀

〒541-0043

大阪市中央区高麗橋2丁目4番4号公洋ビル7階

五條法律事務所

電話 06-6203-5855 FAX 06-6203-6733

原告訴訟代理人弁護士 五 條 操

〒541-0054

大阪市中央区南本町2丁目2番3号 AKI BLD.

被 告 株 式 会 社 明 来  
代表者代表取締役 藤 田 精

## 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するに際し、別紙契約条項目録第18条2項6号記載の各事由が生じたことにより契約を解除できるとする条項を内容とする意思表示を行ってはいならない。
- 2 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録第22条5項のような、賃貸借契約の終了または解除に基づく目的物返還義務の履行遅滞が生じた場合の賠償額の予定について、賃料相当額を超える額の賠償責任を負担させる条項を内容とする意思表示を行ってはいならない。
- 3 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第6項のような、賃借人の債務不履行に対する損害賠償請求権の範囲について、民法第416条に定める「通常生ずべき損害」に含まれない負担をさせ、又は、消費者契約法第9条2号に定める損害賠償の範囲を超え賠償責任を負担させる条項を内容とする意思表示を行ってはいならない。
- 4 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第7項のような、賃借人以外の第三者に対し、賃貸借契約の解除権及び明け渡しの代理権並びに目的物件内の動産の処分権の付与及びこれらの権限に基づき相手方と合意する権限を付与する条項、又は、法的手続によらずに建物明渡を実行することを予め賃借人に承諾させる条項を内容とする意思表示を行ってはいならない。
- 5 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第8項のような、家賃保証業者その他の第三者が賃借人の承諾なく施錠や室内確認等を行い、法的手続によらずに建物明渡の実行することを予め賃借人に承諾させる条項を内容とする意思表示を行ってはいならない。
- 6 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第9項のような、賃貸借契約の終了に際し、目的物件の通常損耗及び経年劣化にかかる原状回復義務を賃借人に対して負担させる条項を内容とする意思表示を行ってはいならない。
- 7 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第12項のような、賃借人の目的物件の利用を不当に制限する条項を内容とする意思表示を行ってはいならない。

- 8 被告は、別紙契約条項目録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廃棄せよ。
- 9 被告は、その従業員らに対し、前1項乃至7項各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廃棄すべきことを周知・徹底させる措置をとれ。
- 10 訴訟費用は被告の負担とする。  
との判決並びに1項乃至7項の仮執行の宣言を求める。

## 請求の原因

### 第1 当事者

#### 1 原告

原告は、消費者団体訴訟制度の制度化を受けて、不当な勧誘行為や不当条項の使用の中止を申し入れたり、団体訴権を行使することを重要な活動内容として、関西地域の7府県の消費者団体や消費者問題に取り組む個人によって構成され、平成17年12月3日に結成された特定非営利活動法人であり（甲1）、同19年8月23日に、内閣総理大臣より消費者契約法13条に基づく認定を受け、同22年8月22日に認定を更新された適格消費者団体である（甲2）。

- 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（甲3）。

### 第2 差止対象となる契約条項及び消費者契約法41条1項の差止請求

- 1 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（甲4）を締結するに際し、請求の趣旨記載の内容の意思表示を行っており、今後も同様の意思表示を行うおそれがある。

被告は、かつて「AKI サービスマンションシステム利用契約書（住居用）」（甲4-1。以下、「旧契約書」という。）を賃借人との間の賃貸借契約書として使用してきたが、原告からの指摘を受けて、その一部を改善したとして、その後、「AKI サービスマンションシステム利用契約書」（甲4-2。以下、「新契約書」という。）を使用することとしている。両契約書には、別紙契約条項目録記載の契約条項が定められているが、うち「特約事項」と記載されているものは旧契約書のみにあらかじめ印字されている。これらの契約条項は、後記第5記載のとおり、消費者契約法により無効とされるべき消費者契約の条項である。

「特約事項」は、確かに、新契約書にはあらかじめ印字されていないものの、新契約書には、なお「特約事項」を記載する欄があり、旧契約書の特約事項（なかんずく別紙契約条項目録記載の各「特約事項」）を付加する

おそれは払拭されておらず、被告は、これら特約条項の違法性を自認していない。よって、少なくとも、賃貸借契約の締結に際し、このような消費者契約法により無効とされるべき契約条項を使用するおそれが高いというべきである。なお、本件旧契約書における「特約事項」についても、個別の契約の際に定められるものではなく、旧契約書のひな形に予め印刷されているなど、一般的に利用されているものであるから、当該「特約事項」も旧契約書の一部となり、本件差し止め請求の対象となるものであり、その理は新契約書においてもかわらない。

- 2 原告は、被告に対して、平成23年8月8日、消費者契約法41条1項に定める書面（甲5-1）をもって、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、前項記載の意思表示を行わないこと及び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並びに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、同書面は、同年8月9日、被告に到達した（甲5-2）。

### 第3 原告における消費者契約法の解釈について

消費者契約法（以下、単に「法」と表記するものは、消費者契約法を指すものとする。）第10条には、「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、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は、無効とする。」と定められているが、原告は、同法同条について、以下の解釈に基づき本件差止請求を行うものである。

- 1 「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって」（以下、これを「法10条前段」という。）の解釈について

「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定」の範囲については、明文の任意規定のみならず、広く不文の任意法規や契約に関する一般法理も含まれると解すべきである（最高裁平成23年7月15日判決。同裁判所同年3月24日判決）。

本条の趣旨は、問題とされる契約条項が法10条に照らし不当条項であるか否かを判断（以下、「不当条項性判断」という。）する際に、当該契約条項がある場合に消費者に認められる権利義務関係とそれが無い場合に消費者に認められる権利義務関係を比較して、前者の場合が後者の場合よりも消費者にとって不利益となっているか否かを不当条項性判断の重要な一要素とする点にある。そして、当該契約条項がなければ消費者に認められていたであろう権利義務関係というものは、明文の任意規定のみならず、裁判例の蓄積などによって一般に承認されている不文の任意法規、契約に関する一般法理等を併せ考慮することによって初めて確定できるも

のであるからである（「第2版コンメンタル消費者契約法」日本弁護士連合会消費者問題対策委員会編・商事法務）。

2 「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は、無効とする。」（以下、これを「法10条後段」という。）の解釈について

（1）「民法第1条第2項に規定する基本原則」について

「民法第1条第2項」とは、いわゆる信義誠実の原則を定める法文である。そして、信義誠実の原則とは、民法上、社会共同生活の一員として互いに相手の信頼を裏切らないように誠意をもって行動することを要求するルールを意味する。

そして、本条は、現行民法では必ずしも無効とされない契約条項についても、これを無効とする旨規定した条項であると解する。

なぜなら、元来、民法は、契約当事者が自らの責任で必要な情報を収集し、それをもとに自発的に意思決定をするものであるという古典的市民法原理に立脚しており、かかる原理に反する極めて悪質な行為のみを一般条項によって例外的に無効とするものであるところ、消費者契約法は、消費者と事業者という契約当事者間に情報の質及び量並びに交渉力の格差があることを前提に、消費者の利益を不当に害する条項を無効とすることによって消費者の利益の擁護を図る法律である（消費者契約法1条）。すなわち、消費者契約法と民法とは、予定する契約当事者像も立法目的も全く異なる。

また、消費者契約法8条及び同法9条は、現行民法上は必ずしも同法1条2項や90条に反するとは言えない契約条項について消費者契約法の立法目的に照らしてこれを無効とする規定である。そして、消費者契約法10条は、全体的な位置付けから示されるように、同法8条及び9条を包含する一般条項である。したがって、本条の解釈において民法1条2項や同法90条に反しないものは本条によっても無効とならないと解することは、消費者契約法8条や9条との関係においてあまりにも整合性に欠ける解釈である。

さらに、本条は、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して」と規定しており、「民法第1条第2項に反して」とは規定しておらず、本条と民法1条2項とは、文理上も要件が異なるからである。

（2）「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」か否かの判断について

消費者契約法の立法目的は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差を是正し消費者の利益を擁護することにある（1条）。かかる立法趣旨に鑑みると、「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」場合とは、事業者の反対利益を考慮してもなお、消費者と事業者の情報格差・交渉力格差の是正を図ることが



必要であると認められる場合を意味すると解される。

具体的には、当該契約条項によって消費者が受ける不利益とその条項を無効にすることによって事業者が受ける不利益とを衡量し、両者が均衡を失っていると認められる場合を意味すると解する。問題とされる契約条項によって害されている消費者の不利益が重大であればあるほど、当該契約条項が無効となった場合の事業者の不利益も重大でなければならない。かかる視点から両者が均衡していないと評価できる場合に、事業者による消費者の利益の不当な侵害として当該契約条項は無効となるのである。

(「第2版コンメンタル消費者契約法」日本弁護士連合会消費者問題対策委員会編・商事法務)

#### 第4 消費者契約法により無効とされるべきこと

##### 1 請求の趣旨第1項について：契約の解除（旧契約書第18条2項、新契約書16条2項）

被告の旧契約書第18条第2項（新契約書16条）は、「乙〔借借人〕に、次の各号のいずれかの事由が（新契約書では「に」）該当するときは、甲〔貸貸人〕は、直ちに本契約を解除できる。」とし、同項第6号には、「解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押、仮処分、強制執行、成年被後見人、被保佐人の宣告や申し立てを受けたとき。」との条項がある。

##### (1) 法第10条前段該当性

借借人に同項6号の事由が生じたとしても、それ自体により、直ちに賃料の不払いや用法違反の事態が生ずるものではなく、これらの事由が生じたことのみをもって貸貸借契約を解除できるとする本条項は、民法第541条及び同法543条に規定された以外に借借人に不利な解除事由を作出するものである。

また、貸貸借契約の解除については、仮に借借人に債務不履行が生じたとしても、当事者間の信頼関係が契約解除を相当とする程度にまで破壊されたといえないときは、解除権の行使は認められない（最高裁昭和41年4月21日判決、同裁判所昭和51年12月17日判決等）というのが確立した判例法理（以下、これを「信頼関係破壊の法理」という。）である。同項6号所定の事由が生じたとしても、直ちに当事者間の信頼関係が破壊されたということとはできない。

以上の点から、本条項は民法541条及び同法543条に定められた規定並びに信頼関係破壊の法理の適用される場合に比して、借借人の権利を制限する条項である。

##### (2) 法10条後段該当性

借借人に、後見・保佐開始の審判があり、制限行為能力者になった場合の借借人保護の必要性や、破産、民事再生等の倒産手続を取り、ある

いは保全処分、強制執行等を受ける等の信用状態の低下した者の経済的更生の必要性に鑑みると、これらの事情によって、直ちに賃貸借契約を解除することは、賃借人の居住権を侵害する程度が大きく（民法改正により賃借人の破産は賃貸借契約の終了原因ではなくなっている。）、これらの事由により居住を制限することは、特定の属性を有する者を賃貸借契約から排除するものであり、入居差別などの人権侵害につながる可能性さえある。

一方、本条項がなくとも、後見・保佐等の場合には後見・保佐開始の審判により家庭裁判所の監督の下に賃借人の適切な財産管理・身上看護が実現されるし、破産・民事再生等の場合は賃借人の経済的更生が図られるため、賃借人の債務不履行が生じる可能性は極めて低くなる。また、保全処分や強制執行等を受けた場合でも、家賃を滞納していなければ、貸貸人には不利益は生じない。仮に、賃借人に信頼関係が破壊される程度の債務不履行が生じたとしても、貸貸人は民法541条及び同法543条に基づく賃貸借契約の解除が可能であるから、本条項が無効となることによる不利益は殆ど生じない。

- (3) したがって、本条項は、消費者である賃借人と事業者である貸貸人の情報・交渉力の格差を背景として、賃借人が有している利益を、信義則上両当事者間の権利義務に不均衡が存在する程度に侵害しているものであり、消費者契約法10条により無効である。

## 2 請求の趣旨第2項について：明渡及び原状回復（旧契約書第22条5項、新契約書20条5項）

被告の旧契約書第22条5項（新契約書20条5項）には、「乙〔賃借人〕が本契約終了後、直ちに本物件の明け渡し（新契約書では「明渡」を完了しない場合は、本契約終了日より本物件明け渡し（新契約書では「明渡」）完了に至るまでの間、毎月本契約の賃料の2倍に相当する損害金を支払わなければならない。」との定めがある。

### (1) 法10条による無効

#### ア) 法10条前段該当性

民法第416条によれば、債務不履行に対する損害賠償請求権の範囲は「通常生ずべき損害」のみであり、賃貸借契約の終了または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発生する、「通常生ずべき損害」は、賃料相当損害金が原則である。

したがって、常に賃借人に賃料の2倍に相当する損害金の支払義務を課す本条項は、同条の規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する条項である。

#### イ) 法10条後段該当性

本条項により、賃借人が明渡しを遅滞した場合、常に、賃料の2倍

相当の金員の支出を余儀なくされることとなる。たとえ賃借人の債務不履行であるとしても、他に何ら損害が発生していない場合にも、あるいは、他に損害が発生している場合でも、賃料と同額の損害が発生することなど希であるにもかかわらず、常に、法律上何らの根拠のない金員の支払いを強制されることになる。

一方、賃貸人は、収益の主要部分である賃料相当額を含め、「通常生ずべき損害」は民法の規定により請求が可能なのであり、賃貸人に、本条項が無効となることによる不利益は生じないばかりか、本条項により、常に法律の根拠を欠く利得を得ることができることとなり妥当ではない。

ウ) したがって、本条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸人の情報・交渉力の格差を背景として、賃借人が有している利益を、信義則上両当事者間の権利義務に不均衡が存在する程度に侵害しているものであり、消費者契約法10条により無効である。

## (2) 法9条1号による無効

法9条1号は、消費者契約解除に伴い消費者が支払う損害賠償額の予定について、「当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損額の額を超えるもの」については無効となることを定めている。

明渡義務の不履行による損害は、その不動産の使用価値それ自体が侵害されたことによる損害であるから、賃料相当額が賃貸人に通常発生する平均的な損害額であり、賃料の2倍の損害が平均的に発生するとは到底考えられない。したがって、賃料相当額を超える損害賠償額の予定は、その超える部分につき、消費者契約法9条1号に反し無効である（大阪地裁平成21年3月31日判決・消費者法ニュース85号173頁）。なお、同判決は、契約解除による明渡しの不履行に関する事例であるが、他の事由による契約終了の場合でも同様と解される。）。

## 3 請求の趣旨第3項について：催告手数料（特約事項第6項）

被告の旧契約書には、「乙〔賃借人〕が、家賃を滞納した場合、乙〔賃借人〕又は丙〔連帯保証人〕は催告手数料（通信費、交通費、事務手数料）として、1回あたり3,150円を甲に支払う。」との条項がある。

### (1) 法10条による無効

#### ア) 法10条前段該当性

民法第416条によれば、債務不履行に対する損害賠償請求権の範囲は通常生ずべき損害のみである。本条項における通信費、交通費、事務手数料などの「催告手数料」は、不動産賃貸及び不動産管理を業とする被告にとって、日常の一般的業務の経費として支出されるものであり、同条の通常生ずべき損害にあたらぬ。

したがって、これを賃借人に負担させる本条項は、同条の規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する条項である。

イ) 法10条後段該当性

本条項によれば、賃借人は、賃貸人が滞納賃料の催告をするごとに「1回あたり」金3150円の支払義務が生じることになる。賃料支払の催告を行うか否か、どの程度の頻度で督促を行うのか、どのような方法を用いるかなどはすべて被告が随意に決定できるものであり、賃借人は被告の恣に過大な負担を強いられることになる。例えば、1月間家賃を滞納した場合に、被告が何十回、何百回と催告を行うことも可能であり、1月の間毎日電話による督促があれば、それだけで賃借人は催告手数料として10万円近くの請求を受けることとなる。これらの費用を賃借人に負担させることは、賃借人に予期せぬ負担を強いるものであり、賃借人に著しい不利益をもたらすことになる。

一方、前述したとおり、滞納賃料の催告は被告の一般的業務に含まれており、その費用は被告の企業活動の経費として支出が予定されているものであるから、賃貸人には本条項が無効となることによる不利益は生じない。また、催告の可否・回数・方法は被告が自由に決めることができるため、催告にどの程度の費用をかけるか自体、被告が調節することが可能であり、被告が不当な利益を上げる目的で本条項を悪用することも十分考えられる。

ウ) したがって、本条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸人の情報・交渉力の格差を背景として、賃借人が有している利益を、信義則上両当事者間の権利義務に不均衡が存在する程度に侵害しているものであり、消費者契約法10条により無効である。

(2) 法9条2号による無効

法9条2号は、消費者契約における金銭支払義務の不履行に対する損害賠償額の予定について、支払うべき額に対し年14.6%を超える部分は無効となることを定めている。

本条項の定めは、形式的には、「催告手数料」という実費を請求する形を取っているが、催告の方法にかかわらず、一律に定額の支払義務を定めていることから、実質的には、賃料債務の不履行に対する違約金の定めと捉えることもできる。

そうであるならば、賃料と滞納日数、催告の回数によっては、旧契約書第8条に定める14.4%の遅延損害金と合算すると、法9条2号所定の違約金に関する上限利率である年14.6%をはるかに超えるものとなる。したがって、このような定めは同条同項の上限利率を超える部分については無効である。

4 請求の趣旨第4項、5項及び7項：追い出し条項（特約事項第7項、第8項、第12項）

(1) 追い出し屋問題

近時、わずかの家賃滞納を契機に、賃貸人や賃貸住宅管理業者・家賃債務保証業者が、法的手続によらずに、賃借人の居住物件に施錠したり鍵を交換するなどして部屋から追い出し、賃借人の承諾なく物件内の荷物を撤去・処分するなど、所謂「追い出し屋」事件が社会問題化している。これらの行為に対しては、各地の下級審において、追い出し行為を許容する契約条項がある場合にも、追い出し行為の違法性が認められ、慰謝料の支払いを命ずる判決が相次いでいるところである。

本件旧契約書における、特約事項第7条、第8条、第12条はいずれも、これら「追い出し」行為を可能にするために設けられた条項である。

(2) 家賃債務保証業者に対する賃貸借契約の解除権の付与及び賃貸人と家賃保証業者の合意による実行について（第7項：請求の趣旨第4項）

ア) 法10条前段該当性

被告の旧契約書には、特約事項第7項において、「乙〔賃借人〕は、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合の本契約の解除権、…（中略）…を丙〔連帯保証人〕と家賃保証会社に与え、甲〔賃貸人〕と家賃保証会社の合意により行使されたとしても乙〔賃借人〕は一切異議を申し立てない。」旨定めている。

仮に、賃借人の債務不履行が存在する場合であっても、その債務不履行により当事者間の信頼関係が契約解除を相当とする程度にまで破壊されたといえないときは、解除権の行使は認められない（最高裁昭和41年4月21日判決、同裁判所昭和51年12月17日判決等）というのが確立した判例法理である。

賃借人からの解除（以下、「解約」と表記する。）に関する代理権を家賃債務保証業者及び連帯保証人に対して付与する本条項によれば、賃借人に解約の意思がない場合にまで、賃借人の債務不履行が未だ信頼関係が破壊されないにもかかわらず、賃借人の与り知らないところで賃貸借契約を終了させることができることとなり、実質的に家賃債務保証業者や賃貸人の恣意的な契約解除を可能にすることとなる。これは、上記の信頼関係破壊の判例法理の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものである。

イ) 法10条後段該当性

本条項によると、賃借人は、わずかでも家賃を滞納すれば、賃借人本人の解約の意思の有無とは無関係に、賃貸人や家賃債務保証業者の恣に賃貸借契約を解除され、生活の本拠である住居を失うことになる。

一方、賃貸人は、賃借人に信頼関係が破壊される程度の債務不履行が

生じた場合には、民法541条及び同法543条に基づく解除権が行使できるのであるから、本条項が無効となることによる不利益は殆ど生じない。

ウ) 本条項は、①信頼関係が破壊されるほどの債務不履行が生じていない、あるいは債務不履行があっても未だ信頼関係が破壊されていないにもかかわらず、賃借人は、実質的に契約を解除され退去を迫られることになるなど、賃借人の居住権を不当に侵害するものであること、②住居に対する権利は、すべての経済的、社会的、文化的権利の享受にとって中心的重要性を持つものである(国際人権A規約)こと、③このような条項がある場合であっても、実際の権限行使が賃借人の意思に反する場合には、解除(解約)の効果が否定され、不法行為に該当する可能性がある(国土交通省住宅局住宅総合整備課長「家賃債務保証業務の適正な実施の確保について」(平成21年2月16日付国住備第111号))こと、に鑑みると、消費者である賃借人と事業者である賃貸人または家賃保証会社の交渉力の格差を背景として、賃借人が有している利益を、信義則上両当事者間の権利義務に不均衡が存在する程度に侵害するものとして消費者契約法10条により無効であるといわざるを得ない。

(3) 家賃債務保証業者に対する明渡しの代理権及び動産物の処分権の付与(特約事項第7項:請求の趣旨第4項)、家賃債務保証業者による施錠や室内確認、明渡手続き及び残置動産物の処分(特約事項第8項:請求の趣旨第5項)、賃貸人による室内確認及び鍵の交換又は仮鍵の設置(特約事項第12項:請求の趣旨第7項)について

ア) 法10条前段該当性

特約事項第7項には、「乙〔賃借人〕は、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合、明け渡しの代理権および契約物件内に残された動産物の処分権を丙〔連帯保証人〕と家賃保証会社に与え、甲〔賃貸人〕と丙〔連帯保証人〕または家賃保証会社の合意により行使されたとしても乙〔賃借人〕は一切異議を申し立てない。」旨定められている。

また、特約事項第8項には、「乙〔賃借人〕が、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合、家賃保証会社が賃借人の承諾なく施錠や室内確認等を行い、明け渡し手続きおよび当該物件内に残置された動産物を処分しても、乙〔賃借人〕と丙〔連帯保証人〕は一切異議を申し立てない。」との定めがある。

さらに、特約事項第12項には、「乙〔賃借人〕と連絡が取れない場合、甲〔賃貸人〕は室内確認及び防犯上の鍵の交換又は仮鍵による防犯対策を講じることがある。」と定められている。

行方不明等あるいは連絡が取れない場合であっても、原賃貸借契約

が解除されない以上、賃借人に明渡義務は生じず、賃貸物件の占有権は賃借人にあるのであるから、賃貸人や家賃債務保証業者が、賃借人の承諾なく施錠等や室内確認などを可能とする本条項は、賃借人の使用収益権を定めた民法第601条の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものである。

また、建物明渡義務は、賃借人の一身専属的債務である（大阪地裁昭和51年3月12日判決）。この反対解釈から、建物内の動産を収去し目的物件を明け渡す権限は、賃借人のみが排他的に有する権利であるといえることができる。したがって、賃貸人や家賃債務保証業者が賃借人の承諾なく明渡しの実行や動産物の処分を可能とする本条項は、この判例法理の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものである。

#### イ) 法10条後段該当性

賃貸人や家賃債務保証業者が、賃借人に無断で賃借物件に侵入し、施錠、賃借人所有物を撤去・処分する行為は、刑法上の犯罪（住居侵入罪：刑法第130条前段、窃盗罪：刑法第235条、器物損壊罪：刑法第261条等）に該当するだけでなく、民事上も不法行為として損害賠償請求の対象になる可能性が極めて高い行為であり、これらの条項により、消費者である賃借人が被る不利益は極めて大きい。

一方、賃貸人は、適法に契約解除が行われれば、法的手続に基づき明渡請求・執行が可能であり、自ら、あるいは、家賃債務保証業者をして、法的手続によらずに明渡しを強行する必要性は乏しいと言わざるを得ず、本条項が無効となることによる不利益は生じない。

ウ) 通常、生活の基盤として住居を必要とする賃借人が、これらの条項について認容することなど考えられないが、現実には、このような不当条項であっても拒否することにより賃貸借契約締結自体ができなくなる可能性もあり、住居の必要性などから、賃借人拒否することができず、これらの条項は賃貸借契約に含まれることになる。

これらの事情を考慮すると、消費者である賃借人と事業者である賃貸人または家賃債務保証業者の交渉力の格差を背景として、賃借人が有している利益を、信義則上両当事者間の権利義務に不均衡が存在する程度に侵害するものとして消費者契約法10条により無効である。

#### (4) 法8条1項3号による無効

特約事項第7項及び第8項には、家賃債務保証業者が同項に定められた行為を行った場合に、賃借人は一切異議を申し立てない旨が定められているが、このような違法性の高い行為について、予め承諾を与え、賃借人の損害賠償請求権の行使を不当に制限する趣旨の本条項は、消費者契約

法8条1項3号に該当し無効である。

5 請求の趣旨6項について：クリーンアップ代（特約事項第9項）

被告の旧契約書には、特約事項9項において、「乙〔賃借人〕は、本契約終了によって本物件を明け渡す際に、クリーンアップ代（20㎡未満は21,000円、30㎡未満は26,250円、60㎡未満は31,500円、100㎡未満は52,500円、100㎡以上は105,000円）を甲〔賃貸人〕に支払い、ペット飼育者は別途消毒費として18,900円を支払う。」と定められている。

(1) 法第10条前段該当性

民法上、賃貸借契約の終了に際し、賃借人は、当該賃貸物件の用法に従い使用収益している限り、返還すべきときの状態で返還すれば足り、賃借人には、経年劣化、通常損耗の回復費用について負担する義務はなく、これは賃貸人が負担すべきものである。

契約書末尾に添付されている、退居申込シートに、「自然損耗を超える修繕等を必要とする場合、退去後「別途修繕費」をいただく場合がございます。」と記載されている。通常損耗を超える損耗については、「別途修繕費」として徴求することが定められていることからすると、本条項に定められた「クリーンアップ代」は、本来賃借人が負担しなくてもよい通常損耗による損耗部分の回復費用を賃借人に負担させるものであることは明らかであり、民法616条、同法598条の規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する条項である。

(2) 法10条後段該当性

本条項は、賃借人の故意または重過失による損耗がないにもかかわらず、「クリーンアップ代」として、通常損耗部分の回復費用を一律に賃借人に負担させるものである。

通常、賃借人の故意または重過失による損耗が発生することはそれほど多くなく、賃借人の負担部分がまったく発生しなかった場合も含め、一方的に、一律の金員を要求する本条項は、消費者である賃借人に著しい不利益をもたらすものである。

一方、賃貸人においては、①賃借人の故意・重過失による損耗については、民法の一般原則に基づき権利行使が可能であること、②通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われていること（最高裁判所第二小法廷平成17年12月16日判決）から、賃貸人に、本条項が無効となることによる不利益は生じない

また、仮に、退居申込シートに定める「別途修繕費」を徴求しない場合でも、賃貸人は、賃借人負担部分が所定の金額を超えない限り、その差額の金員を取得できるとすることは妥当ではない。



(3) したがって、本条項は、消費者である賃借人と事業者である賃貸人の情報・交渉力の格差を背景として、賃借人が有している利益を、信義則上両当事者間の権利義務に不均衡が存在する程度に侵害しているものであり、消費者契約法10条により無効である。

(4) 法9条1号による無効

法9条1号は、消費者契約解除に伴い消費者が支払う損害賠償額の予定について、「当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損額の額を超えるもの」については無効となることを定めている。

同号にいう「解除」には、約定解除権の行使も含まれるところ、上記特約事項9項における「本契約終了」には解約告知による契約期間中途での終了も含まれることは明らかであり、同項は法9条1号の適用対象となる。

民法上、賃貸借契約の終了に際し、賃借人には、経年劣化、通常損耗の回復費用について負担する義務はないことから、本条項は、自然損耗を超える損耗についての損害賠償額の予定と捉えることができる。

しかし、通常、賃借人の故意または重過失による損耗が発生することはそれほどなく、本条項所定の金額の損害が平均的に発生するとは到底考えられない。

また、契約書末尾に添付されている、退居申込シートには、「自然損耗を超える修繕等を必要とする場合、退去後「別途修繕費」をいただく場合がございます。」と、自然損耗を超える損害について賠償が予定されているのであるから、「通常生ずべき損害」がそれ以上に発生することなど考えられない。

したがって、本件クリーンアップ代は、その全部が平均的な損害を超えるものであり、消費者契約法9条1号により無効である。

## 第5 結語

よって、原告は、被告に対し、消費者契約法第12条第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るものである。

## 契約条項目録

本契約条項目録において、「甲」は賃貸人である被告、「乙」は賃借人、「丙」は家賃債務保証業者以外の個人の連帯保証人である。

### 第18条（契約の解除）

2 乙に、次の各号のいずれかの事由が該当するときは、甲は、直ちに本契約を解除できる。

(6) 解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押、仮処分、強制執行、成年被後見人、被保佐人の宣告や申し立てを受けたとき。

### 第22条（明渡し及び現状回復）

5 乙が本契約終了後、直ちに本物件の明け渡しを完了しない場合は、本契約終了日より本物件明け渡し完了に至るまでの間、毎月本契約の賃料の2倍に相当する損害金を支払わなければならない。

### 特約事項

6 乙が、家賃を滞納した場合、乙又は丙は催告手数料(通信費、交通費、事務手数料)として、1回あたり3,150円を甲に支払う。

7 乙は、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合の本契約の解除権、明け渡しの代理権および契約物件内に残された動産物の処分権を丙と家賃保証会社に与え、甲と丙または家賃保証会社の合意により行使されたとしても乙は一切異議を申し立てない。

8 乙が、行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合、家賃保証会社が乙の承諾なく施錠や室内確認等を行い、明け渡し手続きおよび当該物件内に残置された動産物を処分しても、乙と丙は一切異議を申し立てない。

9 乙は、本契約終了によって本物件を明け渡す際に、クリーンアップ代(20㎡未満は21,000円、30㎡未満は26,250円、60㎡未満は31,500円、100㎡未満は52,500円、100㎡以上は105,000円)を甲に支払い、ペット飼育者は別途消毒費として18,900円を支払う。

12 乙と連絡が取れない場合、甲は室内確認及び防犯上の鍵の交換又は仮鍵による防犯対策を講じることがある。