

平成24年(ネ)第3565号 契約解除意思表示差止等請求控訴事件  
平成25年(ネ)第590号 契約解除意思表示差止等請求附帯控訴事件  
控訴人(附帯被控訴人) 特定非営利活動法人消費者支援機構関西  
被控訴人(附帯控訴人) 株式会社明来

## 意見陳述書

2013年3月19日

大阪高等裁判所第2民事部3係 御中

上記控訴人(附帯被控訴人)代表者

理事長 榎 彰 徳

私たち特定非営利活動法人消費者支援機構関西(略称「K C's」)は、消費者が安心して生活できる社会を実現するため、2005(平成17)年に設立され、消費者被害の予防・拡大防止や救済に取り組んでいる適格消費者団体です。

1審判決は、借借人が成年後見・保佐を申し立てたときなどに賃貸借契約を解除することができるとする条項が消費者契約法10条により無効であるとして、解除の意思表示の差止めと契約書ひな形の廃棄を求める請求を認容したものの、それ以外の契約解除事由を定める条項、明渡遅滞時の賃料倍額の損害金を支払う条項、催告手数料として1回当たり3,150円を支払う条項、クリーンアップ代と称して自然損耗の修繕費用を借借人に負担させる条項については、いずれも消費者契約法により無効とはならないとして、追い出しに関する条項は、被控訴人が意思表示を行うおそれがないとして、請求を棄却いたしました。

私たちは、敗訴部分を不服として控訴しました。その理由は、控訴理由書にて詳しく述べたとおりですが、特に訴えたいのは、原判決が、契約書の形式的文言のみにとらわれ、現実に発生している被害を見ていないという点です。

一例を挙げますと、クリーンアップ代について、原判決は、専門業者によるハウスクリーニングの費用は賃料等でまかなわれないことが明確であるとか、借借人が負担する必要のない金額を支払うとしても、1㎡当たり1000円前後で高額に過ぎるとはいえないと言います。しかし、ハウスクリーニングの範

困は、借主貸主負担表を見ても明確ではなく、賃借人には一読して了解できるものではありません。しかも、被控訴人は、クリーンアップ代を受領しておきながら、ドアの汚れの費用を別途請求しており、クリーンアップ代でまかなわれる範囲は、まったく不明確です。また、わずか1、2カ月しか居住しておらず、およそ自然損耗が発生していると考えられない場合でも、クリーンアップ代を請求し、家賃2カ月分と合わせて14ないし16万円もの高額の請求をしています。このようなトラブルがありながら、どうして「高額に過ぎない」といえるのでしょうか。

また、追い出し条項について、原判決は、新しいひな形に印刷されていないから、被控訴人が意思表示を行うおそれはないと判断している点につきましても、事実と異なっています。控訴審において、被控訴人が使用を中止したといっているその時期に、追い出し条項が記載された契約書を使用していたことを明らかにしたところでは、追い出し条項は、解除権が発生していないのに賃貸借契約を解除したり、一方的に、鍵交換をしたり、室内の動産を処分することを認めるもので、もっぱら追い出し行為に用いることを念頭にしたものであり、賃借人の居住権を確保するためには、ただちに禁止しなければならない不当条項です。

被控訴人と同時期に提訴した家賃債務保証会社・日本セーフティーとの間では、業界団体の自主ルールを遵守し、玄関ドアなどへの貼り紙行為や深夜・早朝の電話・訪問などをしないこと、鍵の取り替えなどの「閉めだし」行為や賃借人が明け渡しを行う前に家財道具などを処分しないことなどを約束する内容で、和解が成立いたしました。被控訴人も、企業の社会的責任を果たす見地から、私たちの請求を認めることを求めます。

最後になりましたが、本訴において、被告の不当な契約条項の使用を差し止め、賃借人が安心して賃貸住宅に居住できることを保障する正当な判断がなされることを願ってやみません。そのためにも、裁判所に対し、原判決の誤りを正し、消費者の利益を擁護するという消費者契約法の趣旨に適った正義の判決をされることを求めます。

以上