

平成25年10月17日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成24年(ネ)第3565号, 平成25年(ネ)第590号 契約解除意思表示
差止等請求控訴, 同附帯控訴事件

(原審 大阪地方裁判所平成23年(ワ)第13904号)

口頭弁論終結日 平成25年7月18日

判 決

大阪府中央区石町1丁目1番1号 天満橋千代田ビル

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
(以下「控訴人」という。)

同代表者理事	榎	彰	徳
同訴訟代理人弁護士	増	田	尚
同	五	條	操
同	松	尾	善紀
同	岡	本	英子

大阪府中央区南本町2丁目1番1号

被控訴人・附帯控訴人 株式会社明来
(以下「被控訴人」という。)

同代表者代表取締役	藤	田	精
同訴訟代理人弁護士			
同			

主 文

- 1 本件控訴に基づき原判決を次のとおり変更する。
- 2 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、原判決添付別紙契約条項目録18条2項6号記載の各事由が生じたことにより無催告で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ならない。
- 3 被控訴人は、前記2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。

- 4 控訴人のその余の請求をいずれも棄却する。
- 5 本件附帯控訴を棄却する。
- 6 訴訟費用は、第1, 2審を通じてこれを5分し、その1を被控訴人の負担とし、その余を控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴及び附帯控訴の趣旨

1 控訴の趣旨

- (1) 原判決を次のとおり変更する。
- (2) 主文2項と同じ
- (3) 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、原判決添付別紙契約条項目録22条5項のような、賃貸借契約の終了又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らない。
- (4) 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、同別紙契約条項目録特約事項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（以下、単に「法」という。）9条2号に定める損害賠償の範囲を超えて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らない。
- (5) 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、同別紙契約条項目録特約事項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

よらずに建物明渡しを実行することをあらかじ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ならない。

(6) 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、同別紙契約条項目録特約事項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しを実行することをあらかじ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ならない。

(7) 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、同別紙契約条項目録特約事項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係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ならない。

(8) 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、同別紙契約条項目録特約事項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ならない。

(9) 被控訴人は、同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。

(10) 被控訴人は、その従業員らに対し、前記(2)から(8)まで各記載の意思表示をするための事務を行わないこと及び上記(9)記載の契約書用紙を廃棄すべきことを指示せよ。

(11) 訴訟費用は、第1, 2審とも被控訴人の負担とする。

2 附帯控訴の趣旨

(1) 原判決中、被控訴人の敗訴部分を取り消す。

(2) 上記部分につき、控訴人の請求を棄却する。

(3) 訴訟費用は、第1, 2審とも控訴人の負担とする。

第2 事案の概要

1 事案の要旨

本件は、適格消費者団体である控訴人が、不動産賃貸業等を営む事業者である被控訴人に対し、被控訴人の使用する賃貸借契約書には、① 賃貸人に無催告解除権を認めた条項、② 契約終了後に明渡しが遅滞した場合の損害賠償の予定を定めた条項、③ 家賃を遅滞した場合の催告手数料の支払を定めた条項、④ 行方不明等の理由で家賃を滞納した場合の解除権及び明渡しの代理権等を賃借人以外の第三者に与えた条項、⑤ 明渡し時に賃借人にクリーンアップ代を負担させる条項等が含まれているところ、これらの条項が法9条各号又は10条に該当するとして、法12条3項に基づき、同契約書による意思表示の差止め、契約書用紙の廃棄並びに差止め及び契約書用紙廃棄のための従業員への指示を求めた事案である。

原判決は、上記①の条項のうち、賃借人に対する後見開始又は保佐開始の審判や申立てがあったときに直ちに契約を解除できる旨の条項に係る部分について、意思表示を行ってはならないこと及び当該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することを求める限度で控訴人の請求を認容し、その余を棄却したので、各敗訴部分について、控訴人が控訴し、被控訴人が附帯控訴した。

2 前提事実、争点及び争点に対する当事者の主張

前提事実、争点及び争点に対する当事者の主張は、次の3のとおり原判決の補正をし、4のとおり「当審における当事者の補充主張」を付加するほか、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の「1 前提事実」、「2 争点」及び「3 争点に対する当事者の主張」のとおりであるから、これを引用する。

3 原判決の補正

(1) 原判決添付別紙契約条項目録中、特約事項6項の「催告手数料（通信費、交通費、事務手数料）」とあるのを「催告手数料（通信費、交通費、事務手

数料等)」と改める。

(2) 原判決6頁17行目冒頭から19行目末尾までを次のように改める。

「被控訴人は、平成20年11月ころに契約書のひな型を変更し、本件旧契約書の特約事項欄に記載されていた事項が印字されていない本件新契約書を使用していると主張していたが、平成22年3月当時、本件旧契約書特約事項7項については、家賃保証会社の記載はないものの、連帯保証人に対する契約解除、明渡し、動産の処分の代理権の授与が記載され、同特約事項12項については、同一文言が記載された「AKIサービスマンションシステム契約書」(甲15)を使用していた。被控訴人は、本件新契約書の1枚目左側の特約事項欄に特約事項を自由に記載でき、かつ、現実に本件旧契約書の特約事項欄に記載されていた条項を記載した契約書を、平成20年11月以降においても使用していたのであるから、被控訴人が本件新契約書に基づく契約締結勧誘行為をするに際しても、なお本件旧契約書特約事項7項、8項及び12項を使用するおそれがあるといえる。」

(3) 同14頁4行目末尾に改行して次のように付加する。

「オ 本件旧契約書特約事項7項、8項及び12項(追い出し条項等)について

ア) 本件旧契約書特約事項7項について

【控訴人の主張】

本件旧契約書特約事項7項によれば、いまだ賃借人の債務不履行により信頼関係が破壊されていないにもかかわらず、賃借人のあずか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、実質的に家賃保証会社や賃貸人の恣意的な契約解除を可能とすることになるが、これは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って、法10条前段に該当する。

また、本条項によれば、賃借人は、行方不明等の理由により、わずか

でも家賃を滞納すれば、上記のとおり恣意的に賃貸借契約を解除され、生活の本拠である住宅を失うという不利益を被る一方、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発生した場合には、民法541条及び543条に基づく解除権が行使できるのであって、本条項が無効になることの不利益はほとんど生じない。したがって、本条項は、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おり、法10条後段に該当する。

(イ) 本件旧契約書特約事項8項及び12項について

【控訴人の主張】

本件旧契約書特約事項8項及び12項によれば、賃借人の承諾がなくても、賃貸人や家賃保証会社が施錠や室内確認などをすることが可能となるが、賃借人が行方不明等であっても、賃貸借契約が解除されない以上は、賃借物件の占有権は賃借人にあるのであるから、本条項は、賃借人の使用収益権を定めた民法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って、法10条前段に該当する。

また、賃貸人や家賃保証会社が無断で賃借物件に侵入し、施錠したり、賃借人所有物を撤去・処分したりする行為は、刑法上の犯罪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の対象となる違法性の高い行為であって、賃借人が被る不利益が極めて大きい一方、賃貸人は、適法に解除権を行使すれば、法的手続に基づき明渡請求・執行が可能であり、本条項が無効になることの不利益は生じない。したがって、本条項は、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おり、法10条後段に該当する。」

4 当審における当事者の補充主張

(1) 控訴人の補充主張

ア 争点(4) (原判決添付別紙契約条項目録記載の契約条項が法9条各号又は

10条に該当するか) について

(ア) 本件損害金条項について

賃貸借契約においては、定期建物賃貸借契約を除いて、法定解除、約定解除、解約告知、合意解除等の解除以外の原因によって契約が終了することはほとんどないから、本件損害金条項は、表現上は「終了」という文言を使用しているとしても、実質的には解除に伴う条項というべきであり、法9条1号を適用すべきである。たとえ直接適用できないとしても、事業者と消費者の情報量及び交渉力の格差に鑑みて消費者の保護を図るといふ法の立法趣旨からすると、法9条1号を類推適用すべきである。

また、本件損害金条項は、家賃も払えないほどの経済的困窮状態にある賃借人に対し、支払根拠の乏しい金銭の支払を強制し、さらなる困窮の極みに追い落とすことになる、賃借人にとって著しく不利益な条項であって、法10条後段に該当する。「家賃滞納発生に係る調査結果」(甲24)によれば、明渡義務が発生する案件で、家賃相当損害金に加えてさらに1月当たり家賃月額に相当する損害が発生するとは、およそ考えられない。したがって、本件損害金条項の家賃相当損害金を超える部分は、法9条1号にいう「当該事業者に生ずべき平均的な損害の額」を超えるものに該当するから、その超える部分は、同条又は法10条により無効である。

(イ) 本件旧契約書特約事項6項(催告手数料)について

普通郵便による請求書の郵送のみの催告で滞納家賃が支払われた場合には、3150円という金額は催告に掛かったコストである郵送料の数十倍もの金額に該当する。また、賃借人に滞納が続いた場合に、滞納の度ごとに催告手数料を支払わなければならないとすると、その累積額は大きなものになるのであって、催告手数料3150円は賃借人にとって不相当に高額な負担である。一方、被控訴人は、相当因果関係のある損

害であれば、催告に要した費用の賠償請求ができるのであり、本条項が無効となっても不利益を被らないから、本条項は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するといえ、法10条後段に該当する。

また、催告の方法にかかわらず一律に定額の支払義務を定める本条項は、被控訴人の支出した催告コスト以上の部分については、「違約金を定める条項」といえるから、法9条2号に該当する。

(ウ) 本件旧契約書特約事項9項（クリーンアップ代）について

本条項は、新契約書（甲15）では、「家賃等」の欄には記載されておらず、下方の特約事項欄に細かい字で多数記載された中に紛れる形でしか表示されていないから、賃借人が当然にクリーンアップ代の負担を具体的かつ明確に合意しているとはいえない。また、特別損耗ではない汚損の清掃費用につき、毎月の家賃には含めないで、クリーンアップ代によって支払う内容で合意が成立したことの立証もない。したがって、上記のような清掃費用は、当然に毎月の家賃によって賄われており、被控訴人が二重取りしていることになる上、被控訴人は退去物件の清掃としてどのくらいの費用を掛けてどのような作業をしているかを具体的に明らかにしないから、クリーンアップ代が不相当に高額でないとはいえず、法10条後段に該当する。

イ 控訴の趣旨(10)項について

被控訴人の不当契約条項に該当する意思表示は、被控訴人の従業員らによって行われるところ、被控訴人が控訴人の請求を全面的に争っていたことからすれば、被控訴人が従業員らに対して、当該不当契約条項に該当する意思表示をしないように指示し、かつ、不当契約条項が記載された契約書用紙を廃棄するように指示するかどうかは必ずしも保障されていない。そうすると、これら従業員らに対する指示についても、判決で命ずべき必要性が高い。

(2) 被控訴人の補充主張

本件解除条項の解除事由のうち、成年被後見人、被保佐人の宣告や申立てを受けたことは、貸借人の資力と直接的に関係しない事由であるが、貸借借当事者間の信頼関係破壊の基礎事情となり得るものである。すなわち、成年被後見人、被保佐人は、事理弁識能力を欠くか、又は著しく不十分な状態にあるため、① 不動産を賃借するに当たり、成年被後見人による代理又は保佐人の同意を要し、これらを欠く貸借借契約は取り消し得るものであるから、貸借借契約の存続自体に疑義を生じさせるものであり、② 近隣住民などもめる可能性が高まり、貸借人等としても必要以上の対応を強いられることになるから、信頼関係破壊の基礎事情として、成年被後見人、被保佐人の宣告や申立てを受けたことを解除事由としても、法10条に該当しないことは明らかである。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所は、控訴人の各請求のうち、本件解除条項に係る部分は、法10条に該当し、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って無効であり、被控訴人が消費者との間で建物賃借借契約を締結する際に当該意思表示を行ってはないこと及び当該意思表示が記載された契約書ひな型が印刷された契約書用紙を廃棄することを求める限度で理由があるから認容すべきであるが、本件旧契約書特約事項7項、8項及び12項に係る請求は、被控訴人が当該意思表示を行うおそれがなく、本件損害金条項、本件旧契約書特約事項6項及び9項に係る請求は、法9条及び10条に該当せず、いずれも意思表示の差止めを認める理由がないから棄却すべきものと判断する。

その理由は、次の2のとおり原判決の補正をし、3のとおり「当審における当事者の補充主張に対する判断」を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の「1」のとおりであるから、これを引用する。

2 原判決の補正

(1) 原判決15頁9行目冒頭から同16頁2行目末尾まで(争点(3)に対する判断部分)を次のように改める。

「(3) 争点(3)(別紙契約条項目録記載の契約条項について、被控訴人に意思表示を行うおそれがあるか)について

証拠(甲4の1・2, 15, 乙2, 6, 7)及び弁論の全趣旨によれば、

① 被控訴人は、本件旧契約書を改訂し、まず、契約書ひな形にあらかじめ印刷されていた本件旧契約書特約事項6項ないし9項及び12項を含む特約事項全てを削除し、契約書ひな形の1頁目に特約事項欄を設けるが、その記載内容はブランクとして各契約ごとに個別に特約事項を定めることとして、契約書ひな形を作成したこと、② その後、原判決添付別紙契約条項目録18条2項6号が16条2項6号として、同契約条項目録22条5項が20条5項として印刷された本件新契約書ひな形を作成したこと、③ 被控訴人は、平成22年3月ころ、消費者との間で締結された建物賃貸借契約書において、契約書ひな形の特約事項欄に本件旧契約書特約事項6項, 9項及び12項を記載したが、同7項については、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の契約解除権、明渡しの代理権及び残置動産の処分権を家賃保証会社以外の個人の連帯保証人のみに付与するとすることと変更し(以下「改訂後の本件旧契約書特約事項7項」という。)、同8項を記載しないものを特約事項と定めたこと、④ 被控訴人は、平成24年12月ないし平成25年3月ころ、消費者との間で締結された建物賃貸借契約書において、契約書ひな形の特約事項欄に本件旧契約書特約事項6項, 9項及び改訂後の本件旧契約書特約事項7項を記載したこと、⑤ 被控訴人は、本件旧契約書特約事項のうち、6項及び9項については、法9条及び10条に該当しないとして争っているが、7項, 8項及び12項については、被控訴人が使用することは想定していないとして、

今後使用しないことを明言していることが認められる。

ところで、適格消費者団体が、法12条3項に基づき、事業者に対し、不当な契約条項を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の差止めを求めることができるのは、当該意思表示を「現に行い又は行うおそれがあるとき」に限られるところ、「行うおそれがあるとき」とは、当該意思表示がされる蓋然性が客観的に存在している場合をいうものと解される。そうすると、被控訴人は、本件訴訟において、一貫して今後本件旧契約書特約事項7項、8項及び12項については、使用しないと明言している上、実際に、消費者との間で締結された建物賃貸借契約書において、上記特約事項を入れていないことからすると、本件旧契約書特約事項7項、8項及び12項については、当該意思表示がされる蓋然性が客観的に存在しているとはいえないものと解すべきである。

一方、被控訴人は、現在においても、消費者との間で締結された建物賃貸借契約書において、改訂後の本件旧契約書特約事項7項に係る意思表示を行っていることが窺えるところ、改訂前のものは、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の契約解除権、明渡しの代理権及び残置動産の処分権を、個人の連帯保証人のほか家賃保証会社にも付与するものであって、当該権限を個人の連帯保証人のみに付与する改訂後の条項とは別個の条項と解すべきであるから、改訂後の本件旧契約書特約事項7項に係る意思表示を行っているからといって、今後、本件旧契約書特約事項7項に係る意思表示を行うおそれがあるとはいえない。

なお、控訴人は、控訴の趣旨(5)項で本件旧契約書特約事項7項のような、契約解除権、明渡しの代理権及び残置動産の処分権を賃借人以外の第三者に付与する等の条項を内容とする意思表示の差止めも求めているが、本件旧契約書特約事項7項と類似した条項については、その具体的条項の内容

いかんによって法9条又は10条適合性の有無が変わるのであるから、そのようなものも含めて本件で差止めを求めていると考えるのは相当でなく、控訴の趣旨(5)項は、本件旧契約書特約事項7項そのものの差止めを求めたものと解すべきである。」

(2) 同16頁5行目冒頭から18行目末尾までを次のとおり改める。

「ア 本件解除条項について

(ア) 法10条前段該当性

本件解除条項は、同条項に定める事由があった場合には、賃貸借契約から発生する義務違反があったことの主張立証することなく、かつ契約当事者間に信頼関係の破壊があったことの主張立証をすることなく、賃貸人に一方的に賃貸借契約の無催告解除を認めるものであって、民法541条の適用がされる場合に比べ、消費者である賃借人の権利を制限し、義務を加重するものといえる。

よって、本件解除条項は、法10条前段に該当する。

(イ) 法10条後段該当性

本件解除条項の中で消費者に関係する、破産、民事再生、競売、仮差押え、仮処分、強制執行の決定又は申立てを受けたときについては、これらの事由に係る手続が、通常、債務者の金銭債務等の履行がされないために、債権者がそれを回収若しくは保全する目的で、又は債務者が債務の清算をする目的で、裁判所に申し立てられ決定される手続であることからすると、同事由は、一般的には、賃借人の経済的破綻を徴表する事由であるといえる。

しかしながら、これらの事由は、本来賃貸借契約から発生する義務違反そのものを理由とするものとはいえず、これらの事由があっても、賃借人の賃料債務の不履行の有無や程度は個別事案によって異なるものであり、そもそも賃料債務の不履行が発生していない場合もあり得

るし、たとえ不履行が発生しているとしても、履行遅滞における履行の催告を要する程度のものである場合も含まれていることが想定される。また、これらの事由の中には、例えば、係争物に関する仮処分のように、必ずしも賃借人が経済的な困窮に陥っていることを徴表しないものがあるし、他の事由の中にも、賃料債務の履行に直ちに影響が生じないものがあり得る。しかるに、これらを含めて上記事由が発生したという一事をもって直ちに賃貸借契約から発生する義務違反があり、賃貸借契約当事者間の信頼関係が破壊されていると評価するのは、相当とは考えられない。

本件新契約書16条1項には「賃貸人は、賃借人が家賃共益費等の支払を2か月以上滞納したときは、相当の期間を定め履行を催告しその期間に賃借人が履行しないときは、本契約を解除できる」旨の特約があり、それに引き続いて同条2項6号に本件解除条項があることからすると、本件解除条項は、上記要件を満たす前段階において、直ちに賃貸借契約を終了させるところに主眼があるものと考えられる。しかし、上記要件を満たす前段階において、賃貸借契約当事者間の信頼関係が破壊されていると評価するのは困難であるし、賃貸人も上記要件を満たしさえすれば賃貸借契約を解除できるのであるから、本件解除条項が無効とされた場合に賃貸人が被る不利益も、本件解除条項が有効とされた場合に賃借人が被る不利益に比して、大きいものとはいえない。

したがって、これらの事由が発生した場合に、賃借人の賃料債務の不履行がないのに、また、賃料債務の不履行があっても、相当な期間を定めてする催告を経ることなく、又は契約当事者間の信頼関係が破壊されていないにもかかわらず、賃貸人に一方的に解除を認める条項は、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ら、

法10条後段に該当するというべきである。

また、本件解除条項中で、成年被後見人、被保佐人の審判開始又は申立てを受けたときについては、およそ賃借人の経済的破綻とは無関係な事由であって、選任された成年後見人や保佐人によって財産管理が行われることになり、むしろ、賃料債務の履行が確保される事由ということもできるから、これらの事由が発生したからといって、賃借人の賃料債務の不履行がないのに、また、賃料債務の不履行があっても、相当な期間を定めてする催告を経ることなく、又は契約当事者間の信頼関係が破壊されていないにもかかわらず、賃貸人に一方的に解除を認める条項も、信義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る。

(ウ) したがって、本件解除条項については、法12条3項に基づく差止めが認められる。」

(3) 同22頁10行目末尾に改行して次のように付加する。

「(5) 本件旧契約書特約事項7項、8項及び12項(追い出し条項等)について

本件旧契約書特約事項7項、8項及び12項については、前記(3)で説示したとおり、当該意思表示がされる蓋然性が客観的に存在しているとはいえないから、その余について判断するまでもなく、法12条3項に基づく同条項に係る意思表示の差止めは認められない。

付言するに、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に、家賃保証会社に対して契約解除権、明渡しの代理権及び残置動産の処分権を付与することについては、かねて国土交通省から問題が指摘されていたところである(甲18の1~4、19、20)が、改訂後の本件旧契約書特約事項7項は、家賃保証会社以外の、通常、賃借人との間で一定の信頼関係があると考えられる個人の連帯保証人に対し、上記権

限を付与したものであって、その目的は、個人の連帯保証人の賃料支払債務が過大になるのを防止するためであり、当該条項を賃借人が明確に認識した上で契約を締結したものであれば、当該条項が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるということはできず、法10条に該当するものとは解されない。」

(4) 同頁11行目の「(5)」を「(6)」と改める。

3 当審における当事者の補充主張に対する判断

(1) 控訴人の補充主張について

ア 争点(4) (同別紙契約条項目録記載の契約条項が法9条各号又は10条に該当するか) について

(ア) 本件損害金条項について

控訴人は、賃貸借契約では、定期建物賃貸借契約を除いて、法定解除、約定解除、解約告知、合意解除等の解除以外の原因によって契約が終了することはほとんどないから、本件損害金条項は、表現上は「終了」という文言を使用しているとしても、実質的には解除に伴う条項というべきであるから、法9条1号を適用すべきである旨主張する。

しかしながら、賃貸借契約が終了するのは、賃貸人又は賃借人から解除権が行使された場合のみでなく、契約が更新されずに期間満了により終了する場合も少なくないのであるから、本件損害金条項における「終了」という文言を「解除」と読み替えるのは相当ではない。本件損害金条項は、その文言からして、契約が終了した日以降の賃借人の明渡義務の不履行を対象にしているというべきであるから、契約が終了したにもかかわらず明渡義務を遅滞している場合の損害金を定めた規定であって、契約の解除に伴う損害金を定めた条項ではないと解すべきである。

また、控訴人は、事業者と消費者の情報量及び交渉力の格差に鑑みて消費者の保護を図るという法の立法趣旨からすると、法9条1号を類推

適用すべきである旨主張する。

しかしながら、法9条1号は、事業者による契約条項に基づく消費者の義務の加重の手法としては、実際には、消費者契約の解除に伴い高額な損害賠償等を請求することを予定して消費者に不当な金銭的負担を強いることが多いことから、このような形態を独立して規制し、事業者が消費者契約において、契約の解除の際の損害賠償額の予定又は違約金を定めた場合、その額が一定の限度を超えるときに、その限度を超える部分が無効としたものである。そうすると、契約を解除しない場合の損害賠償額の予定又は違約金条項については、法9条1号の射程範囲外であって、同号を類推適用することもできないと解すべきである。

したがって、本件損害金条項が法9条1号に該当する旨の控訴人の補充主張はいずれも理由がない。

さらに、控訴人は、本件損害金条項が、家賃も払えないほど経済的困窮状態にある賃借人に対し、支払根拠の乏しい金銭の支払を強制し、さらなる困窮の極みに追い落とすことになる、賃借人にとって著しく不利益な条項であって、法10条後段に該当する旨主張する。

しかしながら、賃貸借契約が終了したにもかかわらず賃借人が明渡義務を履行しない場合において、賃貸人が、新たな賃借人に対し既に賃貸借契約を締結していたときは、同人に対する引渡義務の履行が遅滞することによって、その損害を填補しなければならなくなるし、最終的には強制執行をするために相応の費用及び時間を掛けて債務名義を取得し、強制執行手続を行わなければならないから、これらの損害を填補するために、あらかじめ賃料以上の一定の額を損害賠償額の予定として定めることは、損害額に関する紛争を防止するという観点から合理性を有しているといえる。一方、賃借人についてみれば、契約が終了したにもかかわらず、契約存続中と同じ額を支払いさえすれば建物に居住できるとい

うことになれば、明渡義務を履行する誘因とはならないから、明渡義務の履行を促すという観点からも、あらかじめ賃料以上の一定の額を損害賠償額の予定として定めることには合理性が認められるというべきである。このように考えると、控訴人の縷々主張する賃借人の不利益を考慮しても、賃貸借契約終了後の明渡義務の遅滞による損害賠償額の予定を定めた条項が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであると、直ちにいうことはできない。

もっとも、賃貸人と賃借人との情報量及び交渉力の格差に鑑みると、賃貸人の損害の填補や明渡義務の履行を促すという観点に照らし、損害賠償の予定額が高額にすぎる場合には、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであって、法10条により無効となると解される。しかし、本件においては、損害賠償の予定額は賃料の2倍という額であって、いまだ、賃貸人の損害のてん補や賃借人の明渡義務の履行を促すという観点に照らし、高額すぎるとまではいえない。

また、控訴人は、本件損害金条項の家賃相当損害金を超える部分は、法9条1号にいう「当該事業者が生ずべき平均的な損害の額」を超えるものに該当するから、その超える部分は法10条により無効であるとも主張するが、「当該事業者が生ずべき平均的な損害の額」を超えるか否かは法9条1号の要件であって、法10条該当性を検討するに当たって直接関係するものではないし、上記の額を超えていると判断するに足りる的確な証拠もない。

以上によれば、本件損害金条項が法10条に該当する旨の控訴人の補充主張もいずれも理由がない。

(イ) 本件旧契約書特約事項6項（催告手数料）について

控訴人は、普通郵便による請求書の郵送のみの催告で滞納家賃が支払われた場合には、3150円という金額は催告に掛かったコストである

郵送料の数十倍もの金額に該当するし、賃借人に滞納が続いた場合に、滞納の度ごとに催告手数料を支払わなければならないとすると、その累積額は大きなものになるのであって、催告手数料3150円は、賃借人にとって不相当に高額な負担である旨主張する。

しかしながら、賃借人が賃料の支払を遅滞した場合には、賃貸人は、単に普通郵便で催告するのみでなく、督促の電話をかけたり、内容証明郵便を送ったり、場合によっては、現地に従業員を赴かせて直接督促したりするなど、相応の費用を要することが少なくないと考えられる。上記の催告手数料は、このような費用を填補する観点から、あらかじめ一定の額を催告に係る費用と定めたものであって、実際に要した費用が定められた金額を超える場合でも賃借人は定められた金額を支払えば足りるという点では賃借人に有利な面もあり、このような条項が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるということとはできない。また、その額も、滞納1回当たり3150円であって、催告に要する費用を填補するという観点に照らし、高額すぎるということもできない。

したがって、本件旧契約書特約事項6項が法10条後段に該当する旨の控訴人の補充主張は理由がない。

また、控訴人は、催告の方法にかかわらず一律に定額の支払義務を定める本条項は、被控訴人が実際に支出した催告コスト以上の部分については「違約金を定める条項」といえるから、法9条2号に該当する旨主張する。しかし、本条項は、賃借人が家賃を滞納し、賃貸人が賃料支払の催告をしたときに、それに要する費用をあらかじめ一定額に定めたものであって、法9条2号にいう消費者契約に基づき支払うべき金銭を支払わない場合の損害賠償額の予定又は違約金を定めた条項でないことは明らかであるから、控訴人の上記主張は失当である。

(ウ) 本件旧契約書特約事項9項（クリーンアップ代）について

控訴人は、本条項が、本件新契約書では「家賃等」の欄には記載されず、下方の特約事項欄に細かい字で多数記載された中に紛れる形でしか表示されてなく、賃借人が当然にクリーンアップ代の負担を具体的かつ明確に合意しているとはいえないこと、特別損耗ではない汚損の清掃費用につき、毎月の家賃には含めないで、クリーンアップ代によって支払う内容で合意が成立したことの立証もないことを挙げ、上記のような清掃費用は、当然に毎月の家賃によって賄われており、被控訴人が二重取りしている上、被控訴人は退去物件の清掃としてどのくらいの費用をかけてどのような作業をしているか具体的に明らかにしないから、クリーンアップ代が不相当に高額ではないとはいえず、法10条後段に該当する旨主張する。

しかしながら、クリーンアップ代については、本件新契約書の1頁目の特約事項欄に賃借人が賃借物件の床面積に応じて定額のクリーンアップ代を支払うことが明示されているのであるから、この事項が「家賃等」の欄に記載されていないからといって、賃借人がクリーンアップ代の負担を具体的かつ明確に合意していないということにならないのは明らかである。また、通常損耗の補修費用は、賃料にこれを含ませてその回収が図られるのが通常であるとしても、これに充てるべき費用をクリーンアップ代として賃借人が支払う旨の合意ができている場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているとみるのが相当であるから、賃貸人がその費用を二重取りしているという批判は当たらない。もっとも、賃貸人と賃借人との情報量及び交渉力の格差に鑑みると、当該クリーンアップ代が通常損耗の回復費用（賃借物件の清掃代）として高額すぎる場合には、信義則に反して賃借人の利益を一方向的に害するものであって、法10条により無効となると解するのが相当であるが、本件においてはクリーンアップ代の金額がお

おむね床面積1㎡当たり1000円前後であることからすると、これが高額すぎるとまでいうことはできない。

したがって、本件旧契約書特約事項9項が法10条後段に該当する旨の控訴人の補充主張は理由がない。

イ 控訴の趣旨(10)項について

控訴人は、被控訴人の不当契約条項に該当する意思表示は、被控訴人の従業員らによって行われるところ、被控訴人が控訴人の請求を全面的に争っていたことからすれば、被控訴人が従業員らに対して、当該不当契約条項に該当する意思表示をしないように指示し、かつ、不当契約条項が記載された契約書用紙を廃棄するように指示するかどうかは必ずしも保障されていないので、これら従業員らに対する指示についても判決で命ずべき必要性が高い旨主張する。

しかしながら、本件で不当契約条項とされた本件解除条項は、本件新契約書ひな形の16条2項6号にあらかじめ印刷されているものであるから、本件新契約書ひな形が印刷された契約書用紙が廃棄されれば、被控訴人に対して当該意思表示の差止めが認められていることも併せ考えると、上記条項に係る意思表示が行われるおそれはなくなるといえる。法12条3項の「当該行為の停止若しくは予防に必要な措置」としては、上記の措置をもって十分であると考えられ、それ以上に被控訴人の従業員らに対する指示を命じる必要性は認められない。

したがって、控訴人の上記補充主張も理由がない。

(2) 被控訴人の補充主張について

被控訴人は、成年被後見人、被保佐人が事理弁識能力を欠くか、又は著しく不十分な状態にあるため、① 不動産を賃借するに当たり、成年被後見人による代理又は保佐人の同意を要し、これらを欠く賃貸借契約は取り消し得るものであるから、賃貸借契約の存続自体に疑義を生じさせるものであり、②

近隣住民などともめる可能性が高まり、貸貸人等としても必要以上の対応を強いられることになるから、信頼関係破壊の基礎事情として、成年被後見人、被保佐人の宣告や申立てを受けたことを解除事由としても、法10条に該当しない旨主張する。

しかしながら、成年被後見人、被保佐人が事理弁識能力を欠くか、又は著しく不十分な状態にあるからといって、直ちに同人らが近隣住民などともめることになるという蓋然性が認められるものではないし、仮にそのような状況になったとしても、後見開始や保佐開始の審判がされれば、成年被後見人や保佐人が付され、同人らによって財産管理がされ、近隣紛争の解決が期待できるから、成年被後見人、被保佐人の宣告や申立てを受けたことは、貸貸借契約の信頼関係破壊の徴表に当たるとはいえない。また、本件解除条項は、貸貸借契約締結後に各解除事由が発生した場合の条項と解するのが相当であるから、上記①の点は本件解除条項とは関連がない。

したがって、被控訴人の補充主張は失当であって、貸貸借契約の信頼関係破壊の徴表に当たるといえない貸借人側の後見開始又は保佐開始の審判や申立てがあったことを解除事由とする本件解除条項の部分は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものに該当するというべきである。

- 4 以上によれば、控訴人の請求のうち、本件解除条項に係る部分は、当該意思表示の差止め及び当該意思表示が記載された契約書ひな型が印刷された契約書用紙の廃棄を求める限度で理由があるから認容し、その余の請求は理由がないから棄却すべきところ、これと異なる原判決は一部失当であって、本件控訴は一部理由があるから、本件控訴に基づき原判決を上記のとおり変更し、本件附帯控訴は理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

なお、本件につき仮執行宣言を付するのは相当ではないから、同申立ては却下することとする。

大阪高等裁判所第2民事部

裁判長裁判官 河 邊 義 典

裁判官 大 澤 晃

裁判官山下寛は、転補のために署名押印することができない。

裁判長裁判官 河 邊 義 典

これは正本である。

平成25年10月17日

大阪高等裁判所第2民事部

裁判所書記官 林

一成