

# 上告受理申立書

2013年10月30日

最高裁判所 御中

弁護士 増 田 尚

弁護士 岡 本 英 子

弁護士 松 尾 善 紀

弁護士 五 條 操

弁護士 島 川 勝

弁護士 片 山 登 志 子

弁護士 坂 東 俊 矢

弁護士 二 之 宮 義 人

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

契約解除意思表示差止等請求上告受理申立事件

訴訟物の価額 160万0000円

貼用印紙額 2万6000円

上記当事者間の大阪高等裁判所平成24年(ネ)第3565号契約解除意思表示差止等請求控訴事件、同平成25年(ネ)第590号同附帯控訴事件について、同裁判所が平成25年10月17日言い渡した判決(同日、上告受理申立人に送達)は、不服であるから、上告受理申立人は、次のとおり、上告受理の申立てをする。

## 第1 控訴審判決の表示

### 1 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。

### 2 事実及び理由

[省略]

## 第2 上告受理申立ての趣旨

- 1 本件上告を受理する。
- 2 原判決中、原判決の「事実及び理由」第1、1「控訴の趣旨」のうち、(3)及び(7)で摘示される上告受理申立人の控訴を棄却した部分を除く上告受理申立人敗訴部分を破棄する。

3 前項の部分につき、第1審判決を次のとおり変更する。

- (1) 相手方は、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ならない。
- (2) 相手方は、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ならない。
- (3) 相手方は、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ならない。
- (4) 相手方は、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ならない。
- (5) 相手方は、前記(1)ないし(4)の各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。
- (6) 相手方は、その従業員らに対し、別紙契約条項目録の各意思表示をするための事務を行わないこと及び上記(5)記載の契約書用紙を廃棄すべきことを指示せよ。

(7) 訴訟費用は、1 審、控訴審、上告審を通じて、相手方の負担とする。

### 第3 上告受理申立ての理由

追って、上告受理申立理由書を提出して主張する。

## 附 属 書 類

1	上告受理申立書	正本副本各 1 通
2	資格証明書	各 1 通
3	訴訟委任状	1 通
4	適格消費者団体として認定をした旨の通知書（通知）	1 通
5	適格消費者団体の認定の有効期間の更新をした旨の通知書（通知）	2 通

## 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。

### 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。

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。