

タイトル	消費者契約法10条の「民法第1条第2項に規定する基本原則」に関する具体的事実について：建物賃貸借契約の判例の考察を中心に
著者	佐藤，弘直
引用	北海学園大学法学研究，44(3・4)：467-502
発行日	2009-03-31

研究ノート

消費者契約法一〇条の「民法第一条第二項に規定する基本原則」に関する具体的事実について

——建物賃貸借契約の判例の考察を中心に——

佐藤 弘直

序

生活利益に関わる私人間の秩序は、人相互の自由な意思の合致により形成され、維持されている。生活利益から生じる私的関係について、民法は、自由で平等かつ独立した「ひと」を主体として規律している。このような主体は、社会的地位または経済的地位を捨象した「ひと」であり、あくまでも抽象的な「ひと」にすぎない。民法は、このよ

うな抽象的な「ひと」相互の取引を規律しているのである。

経済社会の発展に伴い、生活利益に関わる取引において、営業または事業活動を目的とした企業、事業者が取引主体の一方当事者となることが、恒常化するようになった。企業、事業者が取引主体の一方当事者となることの恒常化により、現実の取引において、抽象的な「ひと」相互の取引を想定する民法の規律では、その解決が難しくなった。たとえば、企業、事業者が流通市場を独占することによって、商品の自由な選択ができなくなる。広告による商品情報コントロールによって、新商品が氾濫し、商品情報が複雑になり商品に対する知識が不十分となる。有利であることがことさらに強調されるが、契約を締結するか否かについての判断に必要な事項が説明されないままに取引をしてしまう。契約内容に不利益な面が存在するにもかかわらず、その内容を告げられないままに取引をしてしまう。攻撃的な勧誘を受けて、自由な意思によらずに取引をしてしまう。民法の想定する取引が対等な私的関係を基礎としているにもかかわらず、現実の取引では「ひと」が従属的な地位を受け入れざるを得ない場面が多くなったのである。従属的地位の回復という観点から、実質的平等を図るべく、一般法である民法の規律の隙間を補う特別法の必要性が高まり、社会的・経済的強者と弱者の間の取引における不均衡の是正が求められたのである。

このような背景の下新たな民事ルールとして、「ひと（消費者）」と事業者との間で締結される消費者契約の適正化を図るための消費者契約法が平成十二年に制定された。同法三条には、消費者と事業者の双方が契約当事者として果たすべき努力が規定された。事業者には、①消費者契約の内容が消費者にとって明確かつ平易なものになるよう配慮すること、②消費者の権利義務その他の消費者契約の内容について、当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすであろう情報を提供することが求められている。より多くの知識・情報を有する事業者には、消費者が事情をよく知った上で契約を締結することができるように、契約を締結するか否かの意思決定に関わる重要

な事項についての情報を提供することが消費者契約法上の努力とはいえ求められているのである。⁽¹⁾これはまさに、信義則が契約締結の準備段階にも作用するとの観点から契約当事者間に生じている経済的・社会的地位の格差を法的に是正しようとするものであるといえよう。

このような是正の必要性は、たとえば建物の賃貸借において、貸主または貸主の依頼を受けた仲介不動産業者があらかじめ用意した契約条項に基づいて賃貸借契約が締結される場面で見られる。建物の賃貸借では、その建物を使用・収益し、そのことの対価として賃料が支払われる。これが建物賃貸借契約の本質的内容であるから、賃貸借の目的たる建物の通常使用から生ずる損耗（通常損耗）の回復に要する費用は、原則として、賃借人が負担することになる。もつとも、通常損耗を賃借人の負担とするとの合意は、契約自由の原則から有効であるとも考えられる。しかし、賃貸借契約の当事者には情報の質および量並びに交渉力に格差が存在することから、この格差を是正すべきであるとの見解が生まれる。契約自由の原則によつて通常損耗を賃借人の負担とするとの合意は有効ではあるが、合意の成立要件を厳格に解するべきであるとの見解、当事者の社会的・経済的地位から合意は無効であるとする見解もありえよう。裁判例でみると、通常損耗を賃借人の負担とするとの合意は無効であるとき、消費者契約法制定以前においては契約成立の有効要件の欠缺があることを理由とするものがあり、消費者契約法制定後においては当該合意が民法等が適用される場合と比較して賃借人の義務を加重し、信義則に反すること（消費者契約法一〇条に該当すること）を理由とするものがある。

本稿は、この後者について、すなわち建物の賃貸借契約の中に、賃料以外の金銭を賃借人に支払う旨の合意がある場合、または賃借人が賃貸人に対し交付した金員のうちの一定金額を賃貸人が返還しない旨の合意がある場合において、裁判例が消費者契約法一〇条の適用があるか否かの判断の根拠とした具体的事実、またはこのような合意が信義

則に反するか否かの判断基準となつた具体的事実を探ることを目的とするものである。これによつて明らかとなつた事實は、消費者団体が消費者契約法一二条に基づいて消費者のために差止訴訟を提起するにあたり、当該合意を含む条項の差止めを求めることができるものであるか否かを検討するときの資料となるであろう。

そのため以下において、建物の賃貸借契約の中にある、賃借人が賃貸人に対し法律上定めのない金員を支払うことの合意、または賃借人が賃貸人に対し支払つた金員のうちの一定金額を返還しない旨の合意について、その成否または適否を判断する裁判例が、当事者の主張した具体的事実からいかなる事實を消費者契約法一〇条でいうところの信義則に該当する事実として取り上げたのかを分析する。

1 概説

(1) 建物の賃貸借契約に基づいて賃借人から賃貸人に支払われる金銭として「賃料」のほかに「敷金」、「権利金」、「更新料」などがある。「賃料」とは賃貸借目的物の使用・収益の対価であるといわれ、「敷金」とは賃貸借契約が終了する時に、支払の滞っている賃料債務や建物に関する損害賠償債務を担保する金銭であるといわれている。⁽³⁾「賃料」と「敷金」については、民法上に規定が存在する（民法六〇一条、六一四条、六一九条）。他方、「権利金」とは、「賃借人から賃貸人に交付される、敷金以外の金銭のことを広く総称した金銭であつて、①場所的利益の対価」、②「賃料の一部の一括前払」、③「賃借権に譲渡性を与える対価」といわれている。⁽⁴⁾「権利金」を、場所的利益の対価であるという裁判例もある。⁽⁵⁾「更新料」とは、契約締結時に交付される金銭ではないが、契約期間終了時に契約を維持するための契約更新の対価として交付される金銭といわれている。「権利金」、「更新料」などについては、法律上規定が存在しない。法律上定めのない「権利金」、「更新料」などを賃借人が收受することが消費者契約法一〇条に反しないかとの問

題が生まれる。

賃貸借の目的物は特定物であるから、賃借人が目的物を返還するときは、返還時の現状において引き渡せば足りる（民法四八三条）。これは賃貸借の目的物が通常損耗、自然損耗したとしても返還時の現状で引き渡すことで足りることを意味する。通常損耗、自然損耗による減価の負担を賃借人は負わないのである。賃借人が賃貸人に対して負う債務は、主として賃貸借の目的物を使用・収益することによる対価と賃貸借の目的物を故意又は過失に基づいて棄損した場合の損害賠償債務ということになる。以上の点を賃貸人からみると、賃貸借の目的物の通常の使用・収益による減価および自然損耗による減価を賃料によって賄うことになるから、賃貸人は、これらの減価を想定して賃料を定める必要がある。賃貸人が賃料と賃料以外の名目で目的物の使用・収益の対価を收受する場合において、目的物の使用・収益の対価を二重に取得するものであると評価されるときは、賃貸人が賃料以外の名目の金銭を收受する旨の合意が、消費者契約法一〇条に反し無効と解される場合がある。

(2) 建物の賃貸借契約の中にある、賃借人が賃貸人に対し法律上定めのない金員たとえば礼金、保証金などを支払うことの合意、または賃貸借契約終了時に一定金額を返還しない旨の合意が、消費者契約法一〇条の要件に該当し、当該合意が無効となるかについて判断した判決を検討する。⁽⁶⁾以下に紹介する判決は、信義則すなわち当該合意の合理性、相当性または明確性、賃貸人と賃借人との間の情報量・交渉力の格差、負担が著しく過大であるか否か、または賃貸借の目的物の使用収益の対価の二重取りとなっているか否かという点から、当該合意の有効性を判断している。合意内容の適正さと合意に至る過程における適正さ、すなわち賃借人は適正な情報の下で自由な意思決定をしたか、明確な認識に基づいて意思決定をしたかから、当該合意の有効性を判断しているのである。

(3) 本稿で検討する判決は、原告たる賃借人が返還を求める金銭（一）にあつては原告たる賃貸人が支払いを求め

る金銭)の性質を分析し、その金銭の性質が目的物の使用・収益の対価と評価されるときは、原則として賃料との二重払いと評価している。賃料としての性質をもたないとき、または賃料としての性質をもつものの賃料が賃料月額と賃借人が返還を求める金銭の総和として算定されているときは、その金銭を賃借人が收受することの合理性、相当性が検討されている。当該合意を有効とした肯定例と有効としなかった否定例に分けて紹介する。

2 肯定例

〔1〕東京地方裁判所平成十七年十月二十六日判決⁷⁾

平成六年十二月十日に賃料月額五万五〇〇〇円、敷金十一万円、契約期間平成六年十二月二十日から二年間、契約期間満了の二か月前までに契約当事者から何らの申出がない場合二年間の契約期間が更新され、それ以降の契約期間満了についても同様に契約期間が更新されること、契約期間更新の際賃借人は更新料として賃料の一月分を支払うことを内容とする建物賃貸借契約が締結された。その後二年ごとに前記の建物賃貸借契約が同一内容で更新された。平成十六年の期間満了の際、契約当事者から何らの申出がなく前記の契約に基づいて建物賃貸借契約が更新された。賃借人は、賃借人に対し平成十六年の契約更新について、約定による更新料の支払いを求めた。原審は賃借人の請求を全部認容したので、賃借人が控訴した。

この控訴に対し東京地裁は、以下のように述べた。本件更新特約によると、本件賃貸借契約の契約期間満了の二か月前までに契約当事者から何らの申入れがないことを条件として、契約期間満了とともに自動的に二年間の契約期間が更新される。そして賃借人は、賃借人に対し、本件更新特約に定められた更新料の支払義務を負う。本件更新特約

は、更新料という負担はあるが、期間満了後の使用継続状況をもって、期間の定めのある建物賃貸借契約が期間の定めのない賃貸借契約、すなわち正当事由を必要とするものの原則として解約の申入れから六か月で賃貸借契約が終了するという契約関係になることを防ぎ、賃借人に対し二年間という契約期間は本件居室についての賃借権を確保するものである。本件更新特約はむしろ、前記の点において、賃借人としての権利を実質的に強化するものである。更新料の支払は、賃借人側からみると権利を実質的に強化することに対する対価、賃借人側からみると強化された本件賃貸借契約関係を承諾することに対する対価と考えられる点および本件更新特約に定める更新料の金額が一か月分の賃料相当額とされている点にかんがみて、本件更新特約が消費者契約法に反しているとはいえない。

東京地裁は、更新料の支払いによって賃借人としての権利が強化されているとして、更新料の支払義務が賃借人に一方的に不利益をもたらすものではないこと、更新料の額が賃料月額と同額であって支払額についての相当性を逸脱していないことを判断の基礎としている。

（2）東京地方裁判所平成十八年十一月九日判決⁹⁾

平成十六年八月一日に入居申込金一〇二万円、施設協力費五〇一万二五〇〇円、保証金二五五万円、入居申込金および施設協力費は返還しないこと、保証金は五年の償却期間を経過しない場合、保証金 1 （保証金 $\times$ （入居月数 $\div 60$ ））と算出した金額（返還金）を返還することを内容とする老人ホーム利用契約が締結された。賃借人は、老人ホームを経営する賃貸人に対し、消費者契約法一〇条により入居申込金等を返還しない旨の条項は無効であるとして、入居申込金等の返還を求めた。

東京地裁は、以下のように述べた。本件利用契約では、「保証金の入居月数に応じた返還金の算定方式が明確にされ

ており、かつ、一時金のうち返還対象とならない部分の割合が不適切であると認めるに足る証拠もない。」したがって、入居申込金等を返還しない旨の条項が民法一条二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とは認められない。

東京地裁のいう「返還金の算定方式が明確にされて」いるとの説示部分は、契約内容が明確性を有するというものである。「一時金のうち返還対象とならない部分」とは、入居申込金、施設協力費および保証金から返還金を控除した部分をいうのであろう。これら入居申込金等について賃借人は、以下のようにいう。東京都の平成十四年十月九日付け「有料老人ホーム設置運営指導指針」の中で、「保証金」額は六か月分を超えないこととし、退去時には原状回復費用を除き全額返還することと定めている。入居申込金等はこの指針の「保証金」に該当する。また、国民生活センターの平成十八年三月三日付け「有料老人ホームをめぐる消費者問題に関する調査研究へ概要」の中で、一時金が居住サービスの対価であるとすれば、退去の際に平均的損害相当金の解約手数料までは消費者に負担させることができるが、これを超えて消費者に負担させる条項は不当条項として無効となる」とされている。入居申込金等はいずれも実質的には住居サービスの対価であり、全額返還しないことは解約による平均的損害額を超えることとなる。

これに対し賃貸人は、以下のようにいう。本件入居申込金等は、入居一時金であり、居室及び施設内の共用設備を終身にわたり利用する権利を取得する費用であって、共用設備の維持管理等にかかる費用である。その内容は、施設運営維持費、改修修繕費、共用部分の家賃相当、人件費一部、共用部分の水道光熱費、その他入居者獲得等の広告宣伝費、営業経費及び本部経費等である。加えて老人ホームで各種のサービスを享受する地位を購入する対価としての性格があるため返還の対象とならない部分があるのは当然である。東京都の指針も、一時金方式の場合には、一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適切であることとして、適切な割合であれば返還対象とならない部分がある

ことを認めている。また、本件入居申込金等に関して、保証金について償却期間を五年としてその返還規定を置いているが、その後は追加費用の支払いをしないで「終身利用」が可能であり、特に不当として問題とされるようなものではない。

賃借人と賃貸人の主張を踏まえて東京地裁は、この返還対象とならない部分の割合が不適切であることについて、証拠がないという。この割合に該当する事実は、入居申込金と施設協力金については返還されず、保証金については五年内の退去の場合に限り保証金－(保証金×(入居月数÷36))と算出した金額であろう。では東京地裁がいう、この割合の不適切さに該当する事実とは、いかなる事実を想定しているのだろうか。

〔3〕 京都地方裁判所平成二十年一月三十日判決^{〔1〕}

平成十二年八月十一日ころに賃料月額四万五〇〇〇円、敷金十万円、契約期間平成十三年八月三十日までの一年間、礼金六万円、更新料十万円、相手方に更新拒絶の申出をしない限り賃貸借契約は更新継続され、賃借人は賃貸人に対し更新料を支払うことを内容とする建物賃貸借契約が締結された。本件契約は五回更新され、その都度賃借人は賃貸人に対し更新料を支払った。平成十八年八月の更新時期に解約の通知および更新拒絶の申出がなされず、また更新の合意もなされなかった。平成十八年九月分、同十月分の賃料を賃借人は賃貸人に支払った。平成十八年十月に賃借人は賃貸人に対し本件賃貸借契約の解約の意思表示をし、本件建物を明け渡した。賃借人は、賃貸人に対し、更新料に関する条項は消費者契約法一〇条により無効であるとして、支払済みの更新料五十万円の返還を求めた。

京都地裁は、以下のように述べた。消費者契約法一〇条の「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つて」(前段要件)

について。質貸人が質借人との間で締結した本件質貸借契約の内容は、礼金六万円、賃料月額四万五〇〇〇円、契約期間一年間、自動更新、更新料十万円というものである。この内容について当事者の意思を合理的に解釈すると、質貸人は、契約締結後一年目は礼金六万円に賃料月額四万五〇〇〇円の十二か月分を加算した合計六十万円の売り上げを予定し、二年目以降は更新料十万円に賃料月額四万五〇〇〇円の十二か月分を加算した合計六十四万円の売り上げを予定し、質借人が転居した場合には新たな質借人から、前記一年目と同様の売り上げを期待しているものである。他方質借人は、仲介業者から複数の物件の紹介を受けるのが一般的であるから、物件の所在、設備、広さ等とともに、更新料を含む経済的な出捐（礼金、敷金、賃料及び更新料）を比較検討した上で、賃借する物件を選択しているとみることができる。このように更新料の法的性質は、質貸人が本件物件を質借人に賃貸し、質借人が本件物件を使用収益することに伴い、質借人が質貸人に対して約束した経済的な出捐であること、本件質貸借契約の契約期間が一年間と比較的短期間であり、かつ、更新しない場合には授受が予定されていないことからすると、本件更新料約定は、本件質貸借契約における賃料の支払方法に関する条項である。すなわち、契約期間一年間の賃料の一部を更新時に支払うこと（いわば賃料の前払い）を取り決めたものである。民法六一四条本文が建物についての賃料は毎月末日に支払うことと定めていることと比べ、本件更新料約定は、質借人の義務を加重しているものである。消費者契約法一〇条の「民法第一条二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」（後段要件）について。質貸借契約を締結する際、質借人に対して更新料に関する約定についての説明が十分に行われなかったとき、または更新料に関する約定の内容（更新料の金額、支払条件等）が不明確であるため質借人が質貸借契約に伴い要する経済的な出損の全体像を正しく認識できないときなどは、更新料に関する約定が当該質貸借契約の内容とはなっていないと解され、または消費者契約法一〇条により無効であると解される場合があり得る。本件更新料約定の内容（更新料の金額、

支払条件等）は明確である上、質借人は本件賃貸借契約を締結するにあたり、仲介業者から、本件更新料約定の存在及び更新料の金額について説明を受けている。したがって、本件更新料約定が質借人に不測の損害または不利益をもたらすものではない。本件賃貸借契約における更新料が、その程度は希薄ではあるものの、なお、更新拒絶権放棄の対価及び賃借権強化の対価としての性質を有している。本件賃貸借契約における更新料の金額は十万円であり、契約期間（一年間）や月払いの賃料の金額（四万五〇〇〇円）に照らし、質借人に過大な負担となるものではない。

京都地裁は、更新料に関する条項の内容が、質借人の義務を加重しているとして消費者契約法一〇条前段要件を満たすものの、明確性および合理性を有し、質借人の負担が過大なものでないことから、消費者契約法一〇条後段要件を満たさないとした。

〔4〕京都地方裁判所平成二十年九月三十日判決¹²⁾

平成十六年三月十七日に質借人は、質貸人との間で、賃料月額六万一〇〇〇円、契約期間平成十六年三月二十日から一年間、礼金は十八万円とし本件賃貸借契約締結後は礼金の返還を求めることができないこと、更新料は一年ごとに賃料の二か月分とすることを内容とする建物賃貸借契約が締結された。仲介業者は、平成十六年三月二十日、質借人に対し、本件賃貸借契約についての重要事項の説明の際、本件賃貸借契約終了時に本件礼金が返還されないことを説明した。質借人は、質貸人に対し、平成十六年十月十三日、本件賃貸借契約を解消する旨の通知をした。本件賃貸借契約は、同日終了し、質借人は本件居室を明け渡した。質貸人が本件礼金を返還しなかったことから、質借人は、本件礼金を返還しない旨の約定が消費者契約法一〇条により無効であるとして、質貸人に対し、礼金十八万円の返還を求めた。原審は、礼金を返還しない旨の約定は有効であるとして、質借人の請求を棄却したので、質借人が控訴し

た。

この控訴に対し京都地裁は、以下のように述べた。消費者契約法一〇条前段要件について。本件礼金は、賃料としての性質を有するものである。建物賃貸借における賃料の支払時期は、民法六一四条本文によると毎月末と定められているところ、本件賃貸借契約における賃料としての性質を有する礼金は賃貸借契約時に支払われたものであるから、賃貸借契約における賃料の支払時期について、賃借人の義務を加重している。消費者契約法一〇条後段要件について、以下のとおり「民法第一条第二項に定める基本原則」（信義則）に反する事情は認められない。すなわち①礼金は、賃借人にとっては賃貸物件を使用収益させることによる対価として、賃借人にとっては賃貸物件を使用収益するに当たり必要となる経済的負担として、それぞれ把握されている金員である。このような当事者の意思を合理的に解釈すると、礼金は、賃借人が賃貸物件を賃借人に使用収益させる対価として、賃料の一部前払としての性質を有する金員である。②建物を賃借しようとする者が自己の要望に合致する（又は要望に近い）物件を選択する場合において、礼金、権利金、または更新料が設定されているときは、賃料という名目の金員だけでなく、礼金などの一時金も含めた上で、経済的負担を算定するのが通常である。賃借人は、礼金などの一時金も含めた上で算定された経済的負担を考慮した上で、複数の賃貸物件候補の中から、自己の要望に最も合致する物件を選択し、賃貸借契約を締結するものである。したがって賃借人は、自由な意思に基づいて、本件礼金約定が付された本件賃貸物件を選択したものである。③賃借人が礼金として前払をしなければならない賃料の額は、賃料の二・九五か月分である。これは、京滋地域の礼金の平均割合が賃料の二・七か月分であることからしても、高額ではない。そして、本件賃貸借契約を賃借人は自ら期間満了前に解約したものであるから、賃借人は、礼金が賃貸借契約終了時に返還されない性質の金員であることを認識し、中途解約の場合であっても、礼金の返還を求めることができなことを承知しながら、自ら、本件賃貸借契約を中途

解約したといえる。④建物の賃貸借において、自然損耗に係る投下資本の回収は、通常、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。自然損耗についての修繕費用を月々の賃料という名目だけで回収するか、加えて礼金という名目によっても回収するかは、地域の慣習などを踏まえて、賃貸人の自由に委ねられている事柄である。本件礼金は、賃料の一部前払としての性質を有するのであるから、賃貸人は、自然損耗についての必要経費を、月々の賃料という名目で受領する金員だけではなく、賃料の前払である礼金によっても回収しているものである。したがって、本件礼金約定は、消費者契約法第一〇条に反し無効であるということとはできない。

京都地裁は、消費者契約法一〇条前段要件について、本件礼金が民法等に定める規定の適用を受けうる対象であるかを検討している。本件礼金の法的性質は賃料であって、民法の適用を受ける対象であり、賃借人の義務を加重しているから、前段要件を充足しているとみる。そして、同条後段要件として信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものかを検討している。本件礼金約定が不合理であって、趣旨も不明確であるか、情報量・交渉力の点において圧倒的優位な立場にある賃貸人が不当に利益を得る一方、賃借人は契約内容全体を承諾して契約を締結するか、拒否するかしかなない立場にあるか、礼金の支払いが賃借人にとって著しく過大な負担であるか、賃貸人は自然損耗の修繕費用を二重取りしているかの点から検討を加えているのである。

賃借人は、本件礼金約定が信義則に反することを本件礼金の法的性質、本件賃貸借契約の内容および本件賃貸借契約締結に至る過程における具体的事情から礼金を返還すべきであるという。これに対し賃貸人は、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といえるためには、消費者である賃借人保護だけでなく、賃借人自らの選択による責任、取引の安全、私的自治などの見地から、当該条項を有効とすることによって消費者である賃借人が受ける不利益と、その条項を無効とすることによって事業者である賃貸人が受ける不利益とを総合的に衡量した上で、賃

借人の受ける不利益が均衡を著しく失するほどに一方的に大きいといえることが必要である、との総括的な反論をしている。このような当事者の主張に対し京都地裁は、前記のように述べたのである。

3 否定例

〔5〕大阪高等裁判所平成十六年十二月十七日判決^⑬

平成十年七月一日に賃料月額五万五〇〇〇円、敷金二十万円、契約期間平成十年七月一日から一年間、自然損耗および通常の使用による損耗（通常損耗）について賃借人が原状回復義務を負うこと、原状回復費用は賃料月額に含まないこと、敷金は賃借人が本件賃貸借契約に関し賃借人に対して負担する債務を控除した残額が返還されることを内容とする建物賃貸借契約が締結された。その後一年ごとに原契約の内容どおりに契約の更新を合意し、平成十三年七月七日の更新の合意によって契約期間は平成十四年六月三十日までとなった。平成十四年六月九日に賃貸借契約が終了し賃借人は、賃貸人に対し本件建物を明け渡した。賃借人は、原状回復に関する条項は、消費者契約法一〇条により無効であるとして敷金二十万円の返還を求めた。原審の京都地裁は、以下のように述べた。本件賃貸借契約が消費者契約法施行前に締結され、更新の合意が同法施行後にされている。更新後の賃貸借契約に同法の適用はあるかの点について、本件更新の合意は、更新により賃料等の改定および新たな条項の設定を行うことも可能とされ、改定されなかった部分は、従前どおりとするものであるから、本件合意によりあらためて本件建物の賃貸借契約が締結されたこととなる。したがって、本件賃貸借契約には消費者契約法の適用がある。その上で、本件原状回復特約は賃借人の目的物返還義務を加重するものであるとして消費者契約法一〇条の前置要件を満たす。消費者契約法一〇条後段要件

については、質料は原状回復費用を含まないと本件賃貸借契約に定められているから、原状回復費用を賃借人の負担とする合意は、質料の二重取りにはあたらない。したがって契約自由の原則から、合意どおりの効力を認めてよいとも考えられる。しかし、賃借人が、賃貸借契約の締結にあたって、明渡し時に負担しなければならない自然損耗等による原状回復費用を予想することは困難であり、この点において、賃借人は、賃貸借契約締結の意思決定にあたっての十分な情報を有していない。また、本件賃貸借契約のように原状回復費用の単価等が定められていても、具体的な自然損耗等の有無、原状回復の要否又は原状回復費用の額は明渡しまで明らかにならない。さらに、賃借人が自然損耗の有無等を争おうとすれば、敷金返還請求訴訟を提起せざるを得ず、この点も賃借人にとって負担となる。本件のような賃貸借において、入居申込者は、契約条項の変更を求めるような交渉力は有していないから、賃借人の提示する契約条件をすべて承諾して契約を締結するか、または契約しないかのどちらかの選択しかできない。これに対し賃借人は、将来の自然損耗等による原状回復費用を予想することは可能であるから、これを質料に含めて質料額を決定し、または賃貸借契約締結時に賃貸期間に応じて定額の原状回復費用を定め、その負担を契約条件とすることが可能である。また、このような方法をとることによって、賃借人は、原状回復費用額の高低について賃貸借契約締結の際の判断材料とすることができる。以上の点を総合考慮すれば、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、契約締結にあたっての情報力及び交渉力に劣る賃借人の利益を一方的に害するものである。以上の理由から、原審の京都地裁は賃借人の請求を認容したので、賃借人が控訴した。

この控訴に対し大阪高裁は、原審同様に本件につき消費者契約法の適用があるとした上で、自然損耗等についての原状回復費用分を控除した金額を質料額としている場合は、自然損耗等についての原状回復費用を賃借人に負担させ、また二重の負担の問題は生じないとの見解に立ち、以下のように述べた。原状回復を定める条項は、退去時、賃借人

が一方的に必要であると認めて賃借人に通知した場合、当然に原状回復義務が発生するのに対し、賃借人に関与の余地がない点で不合理である。原状回復等に関するご連絡という文書によれば、原状回復すべき内容を具体的に掲げ、賃借人が原状回復した場合の賃借人の費用負担額の基礎となる費用単価を明示し、敷金と原状回復費用とを差引計算して返還されるものである。しかし、賃料額が従前の賃借人の負担した自然損耗等についての原状回復費用を控除したものの可否か、事後的に退去時に発生する原状回復費用をどのように賃料に含ませないこととするのか、原状回復の内容をどのように想定し、費用をどのように見積もったのか等について、賃借人に適切な情報が提供されていない。契約書上賃料に原状回復費用を含まないとあるものの、賃料に原状回復費用を含まないと合意に相応する賃料が算定されていない。したがって、本件原状回復特約、すなわち自然損耗等についての原状回復義務を賃借人が負担するとの合意部分は、民法の任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法一〇条に該当し、無効である。

〔6〕神戸地方裁判所平成十七年七月十四日判決¹⁴⁾

平成十五年七月十三日に賃料月額五万六〇〇〇円、契約期間平成十五年八月三日から二年間、当事者双方に異議がなければ本件契約は同一条件で自動的に更新されること、賃貸借契約終了時に保証金三十万円のうち敷引金二十五万円を差し引いた残額の返還を受けること（敷引特約）を内容とする建物賃貸借契約が締結された。平成十六年二月末日本件賃貸借契約は解約され、賃借人は本件建物を明け渡した。賃貸人は、賃借人に対し、保証金三十万円から敷引金二十五万円を控除した五万円を返還した。賃借人は、敷引特約が消費者契約法一〇条により無効であるとして、敷引金二十五万円の返還を求めた。原審は、賃借人の請求を棄却したので、賃借人が控訴した。

この控訴に対し神戸地裁は、敷引特約が付されている賃貸借契約において、賃借人が敷引金を負担することにより、目的物の使用の対価である賃料が低額に抑えられているのであれば、敷引金は目的物の使用の対価としての賃料の性質をも有するから、直ちに賃借人の負担が増大するものとはいえないとの見解に立ち、以下のように述べた。消費者契約法一〇条前段要件について。賃貸借契約は、賃貸人が賃借人に対して目的物を使用収益させる義務を負い、賃借人が賃貸人に対して目的物の使用収益の対価として賃料を支払う義務を負うことによって成立する契約である（民法六〇一条）。賃貸目的物の使用収益と賃料の支払が対価関係にあることを本質的な内容とするものである。民法上、賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる旨の明文の規定は存しない。そうすると民法において賃借人が負担する金銭的な義務としては賃料以外のものを予定していないものと解される。また学説や判例の集積によって一般的に承認された不文の任意法規や契約に関する一般法理によっても、敷引特約が確立されたものとして一般的に承認されているということはできない。したがって賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる内容の本件敷引特約は、賃貸借契約に関する任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重するものである。消費者契約法一〇条後段要件について。敷引金の性質は、一般的には、①賃貸借契約成立の謝礼、②賃貸目的物の自然損耗の修繕費用、③賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価、④賃貸借契約終了後の空室賃料、⑤賃料を低額にすることの代償と考えられている。敷引金の法的性質について、当事者の明確な意思が存在しない限り、これらの要素が渾然一体となったものである。そこで要素ごとに検討する。敷引金の性質が①③であるとすると、敷引特約は一方的な負担を賃借人に負わせるものであり、正当な理由を見出すことができないから、不合理である。④であるとすると、賃貸借契約は、賃貸目的物の使用収益と賃料の支払が対価関係に立つ契約であり、賃借人が使用収益しない期間の空室の賃料を支払わなければならない理由はないから、この賃料を賃借人に負担させることは一方的で不合理な負担である。⑤であるとすると、賃料

の減額の程度が敷引金に相応するものでなければ実質的には賃借人に賃料の二重の負担を強いることになる。本件賃料の減額の程度が敷引金に相応するものか判然としない。また、賃借人は賃貸期間に応じて目的物の使用収益の対価を負担すべきものであるから、賃貸期間の長短にかかわらず、一定額を負担することには合理性がない。また②であるとする、賃貸借契約が賃貸目的物の使用収益と賃料の支払が対価関係に立つ契約であるから、目的物の通常の使用に伴う自然損耗に対して要する修繕費用が考慮された上で賃料は算出されているものである。そうであるとする、賃料に加えて敷引金の負担を賃借人に強いることは、賃貸目的物の自然損耗に対する修繕費用について二重の負担を強いることとなる。さらに敷引特約は、賃貸目的物件に予め付されているものであり、賃借人が敷引金の減額交渉をする余地はあるとしても、事業者である賃貸人と消費者である賃借人の交渉力の差からすれば、賃借人の交渉によって敷引特約自体を排除させることは困難である。関西地区における不動産賃貸借において敷引特約が付されることが慣行となまっていることからしても、賃借人の交渉努力によつて敷引特約を排除することは困難である。本件敷引特約は、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る。したがって、本件敷引特約は、賃貸借契約に関する任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重し、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から、消費者契約法一〇条により無効である。

(7) 東京簡易裁判所平成十七年十一月二十九日判決¹⁵⁾

平成八年三月ころに締結した建物賃貸借契約が二年ごとに合意更新され、平成十四年三月一日の合意更新による期間満了後の平成十六年三月一日に法定更新された。平成十六年九月二十三日に賃貸借契約は終了し、賃借人は本件建物を明け渡した。賃借人は、賃貸人に対し、賃貸借契約終了に基づいて敷金十三万六〇〇〇円の返還を求めた。

東京簡裁は、以下のように述べた。本件賃貸借契約による原状回復の内容は、賃借人が賃借開始当時の原状に回復すること、すなわち自然損耗等についての原状回復費用を負担するとするものである。原状回復の内容をどのように想定し、費用をどのように見積もるのか、とりわけ、自然損耗等に係る原状回復についてどのように想定し、費用をどのように見積もるのかについて、賃借人に適切な情報が提供されていない。賃借人が汚損、破損、あるいは回復費用を要すると判断した場合には、賃借人に関与の余地なく原状回復費用が発生する態様となっている。賃借人に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままになされた合意は、賃借人に一方的に不利益であり、信義則に反する。賃借人が使用の対価である賃料を受領しながら、賃貸期間中の自然損耗等の原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人に二重の負担を強いることになる。賃借人に不当な利得を生じさせる一方、賃借人には不利益であり信義則に反する。そうすると、自然損耗等についての原状回復義務を賃借人が負担すると合意部分は、民法の任意規定の適用による場合に比べ、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法一〇条に該当し、無効である。

〔8〕京都地方裁判所平成十八年十一月八日判決⁽¹⁶⁾

平成十四年十一月二十四日に賃料月額七万円、敷金三十五万円、契約期間平成十四年十二月一日から二年間、契約期間満了の一か月前までに当事者のいずれからも書面による異議の申出がない場合には、さらに二年間更新されること、契約が終了したときは敷金から敷引金三十万円を控除した残金が返還されること（敷引特約）を内容とする建物賃貸借契約が締結された。本件賃貸借契約は、平成十六年十二月一日に更新された。賃借人は平成十七年八月三十一日本件賃貸借契約を解約し、本件建物を明け渡した。賃借人は、賃借人に対し、敷金三十五万円から敷引金三十万円

を控除した五万円を返還した。質借人は、質貸人に対し、敷引特約が消費者契約法一〇条により無効であるとして、敷引金三十万円の返還を求めた。原審は、質借人の請求を全部認容したので、質貸人が控訴した。

この控訴に対し京都地裁は、敷引の目的、敷引金の性質および敷引率が合理的なものであり、かつ、質借人がこれを十分に理解、認識した上で敷引特約に合意した場合は質借人の利益を一方的に害するということとはできないとの見解に立ち、以下のように述べた。消費者契約法一〇条前段要件について。質貸借契約は目的物を使用収益させる義務と質料支払義務とが対価関係に立つ契約であり、民法上、質料以外に質借人が金銭の支払義務を負担することは予定されていない。一般に、建物質貸借契約の締結に際して敷金の授受が行われているが、これは質料その他の質借人の債務を担保する目的で質借人から質貸人に交付される金員であり、質貸借終了時に質借人に債務があればこれを控除した残額が、質借人に債務がなければ全額が質借人に返還されると解されている。このような敷金の授受自体は、その目的に照らして、民法上の任意規定に比して質借人の義務を加重するものとはいえない。しかし、本件敷金は、質借人の債務の有無・その額にかかわらず、その一部である敷引金をあらかじめ返還しないことを約するものであり、敷金授受の目的を超えるものであるから、本件敷引特約は民法上の任意規定に比して質借人の義務を加重する条項である。消費者契約法一〇条後段要件について。本件敷引金の目的・性質は、①質料の一部前払い、②契約更新時の更新料免除の対価、③質貸借契約成立の謝礼の性質が渾然一体となったものである。この敷引金の目的・性質ごとにみると、①本件敷引金が質料の一部を構成し、質料月額が相対的に低額となつているとすると、本件敷引金は質借人が負担すべき質料の一部前払いということになる。質料の一部を前払いさせることによって、相対的に質料月額が低額になるとしても、本件敷引金は質貸借の期間の長短にかかわらず三十万円とされていることから、本件敷引金のうち質料の一部前払いに相当する金額は個々の質貸借契約において一定しない結果になること、あらかじめ入居期間を決

めた上で入居する場合以外には、契約締結時において、実質賃料額がいくらになるか賃借人にはわからないことを考慮すれば、賃料の一部を前払いさせることに合理的な理由があるとはいえない。②更新料免除の対価であるとして、更新料の支払い自体が一般的に合理性を欠くとは直ちにいいないが、本件敷引金のうち更新料免除の対価に相当する金額がいくらであるのか判然としない上、賃貸借契約が更新されるか否かにかかわらず、契約締結時において一律に更新料免除の対価をあらかじめ支払わせるものであり、賃借人がこのような金員の支払いを強いられる合理的な理由はない。③賃貸借契約成立の謝礼であるとして、謝礼についての趣旨及び金額の明示もないまま、敷引という形式によって支払いを強いる合理的な理由はないし、謝礼に相当する金額も判然としない。次に、本件敷引金の目的・性質に加え、本件敷引特約における敷引率についてみると、敷引率は約八五・七パーセント（賃料月額約四・二か月分）と高率である。以上の点を考慮すれば、本件敷引特約は合理性を欠く条項であり、民法その他の任意規定による場合に比して賃借人の義務を加重し、その利益を一方的に害するものであり、消費者契約法一〇条により無効である。

〔9〕大阪地方裁判所平成十九年三月三十日判決⁽¹⁷⁾

平成十五年八月二十四日に賃料月額五万二〇〇〇円、契約期間平成十五年九月九日から一年間、保証金四十万円、当事者双方から申出がない限り同一条件で自動更新されること、保証金は契約が終了し、本件建物を明け渡した後に敷引金三十万円と延滞賃料等を控除した残金が返還されること（敷引特約）を内容とする建物賃貸借契約が締結された。賃借人は、本件賃貸借契約を解約し、平成十七年九月二十五日に本件建物を明け渡したことから、保証金から延滞賃料等を控除した三十五万四一六六円の返還を求めた⁽¹⁸⁾。原審は、賃借人の請求のうち賃借人の交渉による賃料値下げ分五万円については敷引特約が有効であるとして、賃借人の請求の一部を棄却したので、賃借人が控訴した。

この控訴に対し大阪地裁は、敷引特約の内容について、正当な対価関係が認められず、質貸人が質借人に一方的で不合理な負担を強いるものであるとしても、交渉の結果、質借人側において不利益条項を承知した上であえて契約した場合など契約締結過程に特段の事情ある場合にまで敷引特約を排除する必要はないとの見解に立ち、以下のように述べた。消費者契約法一〇条前段要件について。質貸借契約は、質貸目的物の使用収益と質料の支払が対価関係にあることを本質的な内容とするものである（民法六〇一条）。そして、質貸目的物の修繕や必要費について質貸人が負担すべきことを定めた民法六〇六条一項、六〇八条一項等の質貸借関係法規を始めとして、民商法上、質借人に質料以外の金銭的負担を負わせる旨の明文の規定は存しない。したがって、民法は、質借人が負担する金銭的な義務として、質料以外のものを予定していないものと解すべきである。また、保証金は、質借人の債務不履行の担保であり、質貸借契約終了に際して、質借人が賠償すべき額を除いて全額返還すべきものであることは、一般的に承認された不文の任意法規になっているといえる。一方、一般的に承認された不文の任意法規や契約に関する一般法理によっても、少なくとも、本件のような、質料の四か月分を超え、保証金額の六割を超える高額、高率の敷引特約が、確立されたものとして一般的に承認されているということはできない。したがって、保証金の一部を返還しないことによって質借人に質料以外の金銭的負担を負わせる内容の本件敷引特約は、質貸借契約に関する任意規定の適用による場合に比し、質借人の義務を加重するものである。消費者契約法一〇条後段要件について。敷引金の性質は、①質貸借契約成立の謝礼、②質貸目的物の自然損耗の修繕費用、③質貸借契約更新時の更新料の免除の対価、④質貸借契約終了後の空室賃料、⑤賃料を低額にすることの代償などと説明されている。敷引金の性質について当事者の明確な意思が存しない場合には、敷引金の性質を特定のものに限定してとらえることは困難であるから、その敷引金の性質は、上記①ないし⑤などの様々な要素を有するものが渾然一体となったものと考えるべきである。敷引金の性質が①③であるとする

と、賃借人のみが謝礼的な金銭の支払を負担することについて合理性を見出すことが難しい。④であるとする、賃借人が実際に使用収益しない期間の空室賃料を負担すべき合理的理由がない。⑤であるとする、いくらの賃料減額に相当するのが、全く不明である。また、敷引金から賃料値下げ交渉による賃料値下げ分五万円を控除した二十五万円の敷引金額は、本件賃貸借の賃料の四か月分以上にあたり、賃借人に交付された保証金の六割以上に相当する高額の・高率なものであること、基本的な賃貸期間が一年であることからすると、賃料減額の対価としても、賃借人にとって一方的に不利益な内容すなわち著しく過大な負担である。②であるとする、自然損耗について賃借人に負担させるためには、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲について明確にした上で合意することが必要である（最高裁判平成十七年十二月十六日判決¹⁹）が、本件にはそのような合意は認められない。また、そもそも賃貸借契約においては、賃料設定にあたり自然損耗の修繕費用が考慮されているのが通常であるから、賃借人に賃料に加えて自然損耗の修繕費用を負担させることは、賃借人に二重の負担を強いることになる。これらの敷引金の性質に加え、契約締結過程において、信義則に反し消費者の利益を一方的に害する事情があるかについてみるに、本件敷引特約は、賃貸目的物件について予め付されているものであり、賃借人が敷引金の減額交渉をする余地はあるとしても、賃貸事業者（又はその仲介業者）と消費者である賃借人の交渉力の差からすれば、賃借人の交渉によって敷引特約自体を排除させることは困難であると考えられる。また、関西地区における不動産賃貸借契約において敷引特約が付されるのが慣行となっていることからしても、賃借人の交渉努力によって敷引特約を排除することは困難であり、賃貸事業者が消費者である賃借人に敷引特約を一方的に押しつけている状況にあるといっても過言ではない。本件においては、賃料の値下げ交渉が行われ、賃料値下げの代わりに敷引金額が増額されているものの、その際も二十五万円の敷引金を課すことは当然の前提になっていたのであり、賃借人がこれを排除することは困難であったと認められ

る。さらに、本件質貸借契約締結時において、本件の敷引金の性質およびそれに応じた敷引金の割り付けが明らかにされていない点からも、質借人にとって本件敷引特約のうち二十五万円の部分については交渉の余地がなかった。敷引金の内容および本件質貸借契約の締結過程の事情を総合考慮すると、敷引金のうち二十五万円については、信義則に反して質借人の利益を一方的に害するものである。したがって、敷引特約のうち二十五万円の部分は消費者契約法一〇条に反し無効である。

〔10〕京都地方裁判所平成十九年四月二十日判決⁽²⁰⁾

平成十三年十二月二十五日に質料月額七万三〇〇〇円、敷金三十五万円、契約期間平成十三年十二月二十六日から二年間、敷金三十五万円のうち敷引金三十万円について質借人に返還しないこと（敷引特約）を内容とする建物質貸借契約が締結された。質借人は、平成十六年九月一日日本件建物を明け渡した。質借人は、質貸人から敷金五万円の返還を受けた。質借人は、質貸人に対し、敷引特約が消費者契約法一〇条に反し無効であるとして、敷引金三十万円の返還を求めた。原審は、敷引特約は有効であるとして質借人の請求を棄却したので、質借人が控訴した。

この控訴に対し京都地裁は、自然損耗についての必要費の回収をどのような方法で行うかは、投資者たる質貸人の自由に委ねられているから、質貸人が、質料に自然損耗についての必要経費を算入せず、低額に抑えた上で、自然損耗についての必要費を敷引金という名目によって回収したとしても、信義則に反して質借人の利益を一方的に害するとはいえないとの見解に立ち、以下のように述べた。消費者契約法一〇条前段要件について。敷金は、質料その他の質借人の債務を担保する目的で質借人から質貸人に対して交付される金員であり、質貸借目的物の明渡時に、質借人に債務不履行がなければ全額が、債務不履行があればその損害額を控除した残額が、質借人に返還されることが予定

されている。そして、賃貸借は、一方の当事者が相手方にある物を使用・収益させることを約し、相手方がこれに対して賃料を支払うことを約することによって成立する契約であるから、目的物を使用収益させる義務と賃料支払義務が対価関係に立つものである。賃借人に債務不履行があるような場合を除き、賃借人が賃料以外の金銭の支払を負担することは法律上予定されていない。また、関西地方において敷引特約が事実たる慣習として成立していることを認めるに足りる証拠はない。そうすると、本件敷引特約は、敷金の一部を返還しないとするものであるから、民法の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものというべきである。消費者契約法一〇条後段要件について、敷引特約は、事実たる慣習とまではいえないものの、関西地区における不動産賃貸借において付加されることが相当数あり、賃借人が交渉によりこれを排除することは困難である。本件敷引特約は敷金の八五%を超える金額を控除するもので、賃借人に大きな負担を強いるものである。賃借人および賃借人が本件賃貸借契約締結時に自然損耗についての必要経費を賃料に算入しないで低額に抑え、敷引金にこれを含ませることを合意した事実について証拠がない。契約締結時に、敷引特約の存在と敷引金額が明示されていたとしても、賃借人に二重の負担を課すことになる。以上によれば、消費者契約法一〇条により、本件敷引特約全体が無効である。

〔11〕 京都地方裁判所平成二十年四月三十日判決⁽²¹⁾

平成十七年三月三十日に賃料月額六万三〇〇〇円、更新料は賃料月額の一か月分、定額補修分担金十六万円、契約期間平成十七年三月三十一日から二年間、契約期間満了の六十日前までに申し出れば契約更新することができること、快適な住生活を送る上で必要と思われる室内改装をするための定額補修分担金を賃借人が負担し、この費用は敷金ではなく、入居期間の長短に関わらず返還を求めることはできないこと（補修分担金特約）を内容とする建物賃貸借契

約が締結された。平成十九年四月二日賃借人は、本件建物を明け渡した。賃借人は、質貸人に対し、補修分担保金特約が消費者契約法一〇条により無効であるとして、補修分担保金特約締結時に支払った定額補修分担保金十六万円の返還を求めた。

京都地裁は、賃借人が消費者契約法二条一項の「消費者」に、質貸人が同条二項の「事業者」に該当することを認定した上で、以下のように述べた。消費者契約法一〇条前段要件について。質貸借契約は賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするところ、賃借物件が建物の場合、その使用に伴う賃借物件の損耗は質貸借契約の中で当然に予定されているものである。そのため、建物の質貸借においては賃借人が社会通念上通常の使用により生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少という投下資本（質借物件）に対する通常損耗の回収は、通常、質貸人が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、その支払を受けることで行われる。そうすると、賃借人は、質貸借契約が終了した場合には賃借物件を原状に回復して質貸人に返還する義務を負うものの（民法六一六条、五九八条）、原則として、通常損耗についての原状回復義務は負わない。もっとも、賃借人は、故意や善管注意義務違反などの過失によって生じた賃借物件の汚損ないし損耗部分については修繕費相当の損害賠償義務を負う。そうすると、賃借人は、民法上、原則として、故意過失による汚損ないし損耗部分の回復費用を負担すれば足り、通常損耗の回復費用については賃料以外の負担をすることを要しない。本件補修分担保金特約は、支払われた分担保金を上回る回復費用が生じた場合に故意又は重過失による本件物件の損傷・改造を除き回復費用の負担を賃借人に求めることができる旨規定しているところ、回復費用が分担保金を下回る場合や、回復費用から通常損耗についての原状回復費用を控除した金額が分担保金を下回る場合に、質貸人が賃借人にその差額を返還する旨規定していない。これは、賃借人が差額の定額補修分担保金の返還を求めることができないう旨を規定しているものである。そうすると、本件分担保金特約は消

費者たる賃借人が賃料によって負担する通常損耗部分の回復費用の外に通常損耗部分の回復費用の負担をさらに強いるものであり、民法が規定する場合に比して消費者の義務を加重している特約といえる。消費者契約法一〇条後段要件について。賃借人が本件補修分担金特約に基づいて賃料と別個に負担すべき分担金額は一般的に生じる軽過失損耗部分に要する回復費用を踏まえたうえで算定されるべきところ、賃貸人は、当該物件もしくは同種物件の修繕経験を有するのが通常であり、その経験の蓄積により通常修繕費用にどの程度要するかの情報を持ち、計算をすることが可能である。他方、消費者である賃借人は、通常、自ら賃借物件の修繕をするなどの経験はなく、したがって、一般的に賃貸人が有するような前記情報を有するとは考え難い。賃借人が負担する同分担金額は賃貸人が有している前記情報を基に設定するのが一般的であると考えられるところ、賃借人となろうとする者が同情報を持ち合わせないまま賃借人との間で分担金額の程度・内容について交渉することは難しく、仮に交渉できたとしてもその実効性が担保されているとは考え難い。そうすると、本件補修分担金特約に基づいて賃借人に対し、分担金の負担をさせることは民法第二条第二項に規定する基本原則に反し消費者の利益を一方的に害するものである。したがって、本件補修分担金特約は民法の任意規定の適用による場合に比して賃借人の義務を加重するものというべきで、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するもので、消費者契約法一〇条に該当し、無効である。

〔12〕 京都地方裁判所平成二十年七月二十四日判決⁽²⁷⁾

平成十六年十月二十九日に賃料月額七万七〇〇〇円、更新料は賃料月額の一か月分、契約期間平成十六年十月二十九日から二年間、快適な住生活を送る上で必要と思われる室内改装をするための定額補修分担金二十五万円を賃借人が負担し、この費用は敷金ではなく、入居期間の長短に関わらず返還を求めることはできないこと（定額補修分担金

条項)を内容とする建物賃貸借契約が締結された。賃借人は、平成十九年七月三十日本件建物を明け渡した。賃借人は、賃貸人に対し、定額補修分担金条項は消費者契約法一〇条により無効であるとして、支払済みの定額補修分担金二十五万円の返還を求めた。

京都地裁は、以下のように述べた。消費者契約法一〇条前段要件について。賃借人に通常損耗についての回復義務がなく、故意又は過失による損耗についての回復義務があるというのが民法の規定である。しかし本件定額補修分担金条項は、賃借人に対し、退去時に故意又は過失による損耗が生じているか否かあるいはその回復費用の金額も不明なまま、賃貸借契約締結の時点で本件定額補修分担金を支払わせるものである。いったん支払った本件定額補修分担金の返還を請求することはできないこと、退去時に故意又は過失による損耗が生じている可能性はあるとしても、建物の入居当時の状況、入居期間の長短によってその可能性の有無・程度並びに回復費用の金額は変わると考えられるが、本件定額補修分担金是一律に二十五万円と定められていること、退去時に重過失損耗は生じておらず、軽過失損耗は生じているがその回復費用の金額は本件定額補修分担金の額に達しない場合、結果的には賃借人に回復義務のない通常損耗の回復費用を負担させたのと同じ結果になることを考慮すれば、重過失損耗による回復費用の金額が本件定額補修分担金の額を超えた場合に、その超過部分のみが追加負担となるとしても、本件定額補修分担金条項は、民法の規定による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものである。消費者契約法一〇条後段要件について。本件定額補修分担金の額は、本件賃貸借契約の締結に当たって、賃借人が予め決定したものである。賃借人の賃貸業の経営上の観点から二十五万円と決定されたことは容易に窺えるものの、その具体的な根拠は明らかでないこと、賃借人に本件定額補修分担金の金額の適否を判断することは不可能である上、賃借人と交渉してその金額の変更を求めることができたとも考えられないことから、本件定額補修分担金条項による賃借人の義務の加重は、民法一条二項

の規定する基本原則に反して賃借人の利益を一方的に害するものである。したがって、本件定額補修分担金条項は、消費者契約法一〇条により無効である。

結

「信義誠実とは、社会共同生活の一員として、互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」であるといわれている。⁽²³⁾ 民法一条には「権利の行使および義務の履行全般に関する指導原理」と規定されているが、契約法の領域では設定された権利義務の内容の具体化に使われ、また契約の解釈基準として広く用いられている。⁽²⁴⁾ また民法上規定のない新たな規範を創設する機能をもつようにもなった。⁽²⁵⁾ 信義則が契約締結の準備段階においても妥当とする裁判例も見受けられる。⁽²⁶⁾ 契約準備段階における信義則上の注意義務には、情報提供義務、説明義務、助言義務などがあるといわれている。⁽²⁷⁾ 信義則は、民法の全域に、さらには民法を超えた領域でも援用されている。

消費者契約法の立法準備において、平成十年の「消費者契約法（仮称）の具体的内容について」と題する第十六次全国生活審議会消費者政策部会中間報告が、契約締結過程における事業者の義務、すなわち消費者に対する情報提供義務を取り上げている。この中間報告、そして平成十一年の「消費者契約法（仮称）の制定に向けて」と題する第十六次全国生活審議会消費者政策部会報告を経て、平成十二年に成立した消費者契約法では、その三条に、この情報提供義務が、事業者の義務としてではなく、事業者の果たすべき努力として規定された。努力として規定されたにすぎないが、この努力は、消費者契約法一〇条に規定されている「民法第一条第二項に規定する基本原則」（信義則）がいかなる行動を事業者に求めているかを指し示すものであるといえよう。

本稿で紹介した裁判例は、消費者の利益を不当に害することとなる条項を無効とすることにより消費者の利益を擁

護するとの観点から、信義則に該当する具体的事実を示すものであり、抽象的な信義則という概念を具体化することに資するものである。建物賃貸借契約の領域のみならず、消費者契約法一〇条の適用ある、これ以外の領域においても、信義則に該当する具体的事実について、今後の裁判例の集積が重要となるであろう。³⁰⁾

注

(1) 消費者の利益の擁護および増進に関する総合的施策の基本理念を定める消費者基本法は、その二条において消費者に対し必要な情報が提供されることが消費者の権利であるとし、五条一項二号において事業者の供給する商品及び役務についてではあるが「消費者に対し必要な情報を明確かつ平易に提供すること」が事業者の責務であるとしている。

消費者契約法において契約条項の明確化と情報提供が事業者の義務とされずに努力とされているのは、消費者契約法は消費者に自己責任を求めることが不適切な場合に限って特別なルールを認めようというのが立法理由であるから、単なる「情報の不提供」で取消しを認めることに慎重であることが必要であり、取消しの効果を認めるにふさわしい類型に限るべきであるとの考え方によるものである（内閣府国民生活局消費者企画課編「逐条解説消費者契約法（新版）」八二頁）。これに対し、消費者契約法制定時の附帯決議および消費者基本計画に基づいて消費者契約全般におけるルール・規制の在り方等について幅広く検討する第二十次国民生活審議会消費者政策部会消費者契約法評価検討委員会の第七回（平成十九年六月二十六日開催）において、以下のような意見が述べられている。消費者と事業者との間に情報の格差があることを認めて、そこから消費者契約法を作る必要があると考えた以上、消費者と事業者との間に格差のあることが前提となるのであるから、情報を提供しなければならぬという義務が原則として認められ、この情報提供義務違反に基づく取消しが認められると構成すべきである。もともと個々具体的な消費者契約に一律にあてはまるわけではないから、例外を認める余地を残すとするべきである。例外が認められる場合はたとえば、消費者がその情報を知っているかまたは容易に知りえた場合のように消費者側に情報の格差がない場合である。また、情報を事業者においても容易に知れない場合またはそのために非常に大きなコストがかかる場合のように事業者側に情報の優位性がない場合である（同議事録一四頁、山本敬三委員発言）。また、平成十八年三月内閣府国民生活局の「諸外国における消費者契約に関する情報提供、不招請勧誘の規制、適合性原則についての現状調査」報告書の中で、調査対象のドイツ、フランス、オランダ、イギリス、アメリカにおいては「情報提供義務」概念の捉

え方が一様でなく、「情報提供義務」に基づく制度・規範は、各国固有の展開を重ねてきている、との総括がなされている。また我が国の消費者契約法にある「情報提供義務」に関する一般規定のような訓示的・努力義務的なものとしての定めが調査対象国には存在しなかった、とのことである。

(2) たとえば、後掲注19に掲げた最高裁判平成十七年十二月十六日判決

(3) 内田貴「民法Ⅱ〔第二版〕」一七八頁

(4) 内田貴「民法Ⅱ〔第二版〕」一八二頁

(5) 最判昭和四十三年六月二十七日(民集二二巻六号一四二七頁)

(6) 消費者契約法一〇条の適用があるかどうかは、まず、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定が適用された場合と比較して、消費者の権利を制限することとなるか、または消費者の義務を加重することとなっているかを検討しなくてはならない。そして、消費者の権利をより制限し、または消費者の義務をより加重することとなる場合において、当該条項が信義則に反して消費者の利益を一方的に害することとなるかどうかを検討することになる。そこで、そもそも民法等の法規に規定のない事項に関して消費者契約法一〇条の適用はあるかという問題がある。消費者契約法一〇条が、「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」とされているのであるから、文理上は「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定」がない場合には、消費者契約法一〇条の適用はないと解することになる。しかし、ある見解は明文の規定のみならず、確立した判例、判例によって承認されている準則、学説上確立した原則などを含めて広く解している(山本豊「現代契約法講義(8)」法学教室三四〇号一二五頁以下)。

消費者契約法一〇条前段の解釈に関して、以下のような報告が国民生活審議会消費者政策部会消費者契約法評価検討委員会からなされている。「現在の規定によっても、例えば、有償契約であれば民法の売買に関する規定が準用されること(同法第五五九条)などからすると、非典型契約だからといって直ちに本条が適用されないわけではなく、非典型契約の場合においても本条が有効に機能すべき必要性は典型契約の場合と変わりないというべきである。不当条項に関する規定の趣旨からすると、前段要件について明文の任意規定以外をも根拠とすることにも合理性が認められるところであり、例えば、当該契約条項がない場合に比し、消費者の権利を制限し又は義務を加重する契約条項であって、民法第二条第二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趣旨の規定を設けるなどの手当てをすることも考えられるところである。その一方で、本法では、事業者の予測可能性を確保するため適用範囲を明確にする必要もあることから前段要件の在り方については最高裁判所の判決を含め今後の裁判例の動向にも留意しながら引き続き検討すべきである(平成十九年八月国民生活審議会消費者政策部会消費者契約法評価検討委員会「消費者契約

法の評価及び論点の検討等について」二〇頁以下）。

(7) LLI 総合型法律情報システム

(8) 本件の賃貸借契約は、平成六年十二月十日に締結されたものであつて、消費者契約法制定前に締結されたものである。貸與人請求の更新料の支払いに関わる更新時期が消費者契約法制定後の平成十六年十二月十九日の期間満了に伴うものであるから、消費者契約法が適用可能であるとしたのであろう。

また、消費者契約法の適用があるか否かの判断にあたり、まず、当該賃貸借契約が、「消費者」である賃借人と「事業者」である貸與人との間で成立しているかどうかを明らかにしなければならない。本件賃貸借契約が成立していることは判決理由中から明らかであるが、判決理由中に賃借人が「消費者」であり、貸賃人が「事業者」であることを認定した記述がない。判決中の各当事者の主張の摘示の中に、賃借人が「消費者」であり、貸賃人が「事業者」であることを争っている記述がない。とすると、当事者も、裁判所も、賃借人が「消費者」であり、貸賃人が「事業者」であることを当然の前提としているのであろう。「消費者」「事業者」の点について明確に認定している判決は、わずかに〔11〕判決にすぎない。

(9) LLI 総合型法律情報システム

(10) 本件利用契約は、平成十年七月十日に利用者夫婦が一つの部屋を利用するとして締結されたものを利用者夫婦がそれぞれ一部屋を利用するものと変更された。この変更契約により入居申込金等が追加金として支払われた。追加金の点を除いて基本的な契約内容に変更はない。

(11) 判例時報二〇一五号九四頁

(12) 最高裁判所HP

(13) 判例時報一八九四号一九頁。この判決の評釈として、橋本恭宏「契約の更新・敷金返還請求と消費者契約法一〇条」金融・商事判例一二一五号六〇頁がある。

(14) 判例時報一九〇一号八七頁

(15) 最高裁判所HP

(16) 最高裁判所HP

(17) 判例タイムス一二七三号二二頁

(18) 建物管理者による本件建物への無断立ち入りに対する債務不履行または不法行為に基づく損害賠償請求もなされているが、本稿で

は割愛した。

(19) この最高裁判平成十七年十二月十六日判決についての評釈として、内田勝一(ジュリスト一三三三三六頁、清水元(銀行法務二一六七一号七二頁)がある。

事実の概要は、以下のとおりである。地方住宅供給公社法に基づき設立された法人である賃貸人は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律二条の認定を受けた供給計画に基づき建設された特定優良賃貸住宅である共同住宅一棟を一括して借り上げ、各住宅部分を賃貸している。賃貸人は、平成九年十二月八日に開催した本件共同住宅の入居説明会において、参加者に対し、本件共同住宅の各住宅部分についての賃貸借契約書、補修費用の負担基準等についての説明が記載された「すまいのしおり」と題する書面等を配布し、約一時間半の時間をかけて、特定優良賃貸住宅や賃貸借契約書の条項のうち重要なものについての説明等をした。退去時の補修費用について、賃貸借契約書の別紙の負担区分表に基づいて賃借人の負担となる旨は説明されたが、本件負担区分表の個々の項目についての説明はなかった。賃借人は、自分の代わりに妻の母親Aを上記説明会に出席させた。Aは、賃貸人の担当者の説明等を最後まで聞き、配布された書類を全部持ち帰り、賃借人に交付した。賃借人は、平成十年二月一日、賃貸人との間で、本件住宅を賃料月額十一万七九〇〇円で賃借する旨の賃貸借契約を締結し、同日、賃貸人に対し、敷金三十五万三七〇〇円と本件負担区分表の内容を理解している旨を記載した書面を提出した。本件契約には、賃借人が住宅を明け渡すときは、住宅内外に存する賃借人又は同居者の所有するすべての物件を撤去してこれを原状に復するものとし、本件負担区分表に基づき補修費用を賃貸人の指示により負担しなければならぬ旨(本件補修約定)が定められている。本件負担区分表は、補修の対象物を記載する「項目」欄、当該対象物についての補修を要する状況等(要補修状況)を記載する「基準になる状況」欄、補修方法を記載する「施工方法」欄及び補修費用の負担者を記載する「負担基準」欄から成る一覧表によって補修費用の負担基準を定めている。このうち、「襖紙・障子紙」の項目についての要補修状況は「汚損(手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む)・汚れ」、「各種床仕上材」の項目については「生活することによる変色・汚損・破損」というものであり、いずれも賃借人が補修費用を負担するものとしている。また、本件負担区分表には、「破損」とは「こわれていたむこ」と。また、「こわしていためること」、「汚損」とは「よごれていること。または、よごして傷つけること。」であるとの説明がされている。賃借人は、平成十三年四月三十日、本件契約を解約し、賃貸人に対し、本件住宅を明け渡した。賃貸人は、賃借人に対し、本件敷金から本件住宅の補修費用として通常損耗についての補修費用を含む三十三万四千七百円を差し引いた残額五万一千五百三十三円を返還した。賃借人は、賃貸人に対し、本件敷金のうち未返還分三十三万四千七百円の返還

を求めた。第一審は賃借人の請求を棄却し、原審も以下の理由から賃借人の請求を棄却した。賃借人が賃貸借契約終了により負担する賃借物件の原状回復義務には、特約のない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、賃貸人が負担すべきであるが、これと異なる特約を設けることは、契約自由の原則から認められる。本件負担区分表は、本件契約書の一部を成すものであり、その内容は明確であること、本件負担区分表は、補修の対象物について、通常損耗ということができる損耗に係る補修費用も賃借人が負担するものとしていえること、賃借人は、本件負担区分表の内容を理解した旨の書面を提出して本件契約を締結していることなどからすると、本件補修約定は、本件住宅の通常損耗に係る補修費用の一部について、本件負担区分表に従って賃借人が負担することを定めたものであり、賃借人と賃貸人との間には、これを内容とする本件契約が成立している。

最高裁は、以下の理由から、原判決を破棄し、差し戻した。賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する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。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要である。これを本件についてみると、本件契約における原状回復に関する約定の内容は、賃借人が住宅を明け渡すときは、住宅内外に存する賃借人又は同居者の所有するすべての物件を撤去してこれを原状に復するものとし、本件負担区分表に基づき補修費用を賃貸人の指示により負担しなければならないというのであり、この記載自体において通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということはできない。また、本件負担区分表についても、「補修の対象物を記載する「項目」欄、当該対象物についての補修を要する状況等（要補修状況）を記載する「基準になる状況」欄、補修方法等を記載する「施工方法」欄及び補修費用の負担者を記載する「負担基準」欄から成り、「このうち、「襖紙・障子紙」の項目についての要補修状況は「汚損（手垢の汚れ、タバコの煤など）生活することによる変色を含む・汚れ」、「各種床仕上材」の項目についての要補修状況は「生活することによる変色・汚損・破損と認められるもの」、「各種壁・天井等仕上材」の項目についての要補修状況は「生活することによる変色・汚損・破損」という」

のであり、要補修状況を記載した「基準になる状況」欄の文言自体からは、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえない。したがって、本件契約書には、通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はない。賃貸人の本件共同住宅の入居説明会における原状回復に関する説明内容は、本件共同住宅の各住宅部分についての賃貸借契約書、補修費用の負担基準等についての説明が記載された「すまいのしおり」と題する書面等が配布され、約一時間半にわたり、特定優良賃貸住宅や賃貸借契約書の条項のうち重要なものについての説明等がなされたほか、退去時の補修費用について、賃貸借契約書の別紙の負担区分表に基づいて賃借人の負担となる旨の説明はされたが、本件負担区分表の個々の項目についての説明はなかったというのであるから、上記説明会においても、通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかったといわざるを得ない。したがって賃借人は、本件契約を締結するに当たり、通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということではできないから、本件契約において通常損耗補修特約の合意は成立していない。

(20) 最高裁判所HP

(21) 金融・商事判例一二九号五六頁

(22) 消費者契約法一三条に基づき内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体である「NPO法人京都消費者契約ネットワーク」HP。
この団体は、平成二十年三月二十五日に不動産賃貸および不動産管理を業とする事業者に対し、建物賃貸借契約における定額補修分担保金条項使用等の差止めを求めて、消費者契約法に基づく消費者団体訴訟を我が国で初めて京都地方裁判所に提起した。この訴訟についての訴状および途中経過が同団体のホームページで紹介されている。<http://kccn.jp/index.html>

(23) 我妻榮「新訂民法総則」三四頁

(24) 四宮和夫・能見善久「民法総則」一五、一六六頁

(25) 内田貴「民法I（第四版）」四八八頁

(26) 東京地判昭五十五年五月二十九日判時九二五—八—、最判昭和五十九年九月十八日判時一一三七—五一など

(27) 内田貴「民法II（第二版）」一四頁以下、内田貴「民法III（第三版）」一三頁以下が詳しい。

(28) 前掲注1の平成十八年三月内閣府国民生活局の「諸外国における消費者契約に関する情報提供、不招請勧誘の規制、適合性原則についての現状調査」報告書参照。フランスにおける情報提供義務については、後藤巻則「消費者契約の法理論」一九頁以下が詳しい。
本稿において検討するに当たり、消費者契約法一〇条を根拠として、敷金、礼金、保証金および権利金の返還を求めた判決を検索の対象とした。検討対象のうち五例が京都地方裁判所によるものであった。そこで判決時の裁判官についても調べてみた。すると、

〔5〕の原審、〔8〕および〔12〕に同一の裁判官が携わり、〔4〕と〔10〕に同一の裁判官が携わっていた。〔5〕と〔8〕は、敷引特約に、〔12〕は補修分担金特約に関する判決であり、いずれの特約も消費者契約法一〇条の要件に該当し無効と判断された。また、〔4〕は礼金特約に、〔10〕は敷引特約に関する判決であり、〔4〕は消費者契約法一〇条の要件に該当しないとされ、〔10〕は消費者契約法一〇条の要件に該当し無効と判断された。

（30）平成十七年四月の消費者基本計画に関する閣議決定に基づいて、国民生活審議会消費者政策部会に消費者契約法評価検討委員会が設置され、消費者契約法施行後の状況について、分析・検討が行われた。消費者契約に関する情報提供義務等の在り方が、同委員会から平成十九年八月に「消費者契約法の評価及び論点の検討等について」の報告書で取りまとめられた。この報告書に添付されている参考資料の中に、消費者契約に関する裁判例が数多く紹介されている。