

平成24年1月17日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成22年(ワ)第4222号 更新料条項使用差止等請求事件

口頭弁論終結日 平成23年10月21日

判 決

京都市中京区烏丸通二条下ル秋野々町529番地

原	告	特定非営利活動法人
		京都消費者契約ネットワーク
同 代 表 者 理 事	高	高 寛 英 弘
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士	長	長 野 浩 三
同	谷	谷 山 智 光
同	相	相 井 寛 子
同	木	木 内 哲 郎
同	大	大 濱 巖 生
同	平	平 尾 嘉 晃
同	畑	畑 地 雅 之
同	本	本 田 里 美
同	谷	谷 文 彰
同 訴 訟 復 代 理 人 弁 護 士	増	増 田 朋 記

京都市下京区因幡堂町655番地

被	告	株式会社ジェイ・エス・ビー
同 代 表 者 代 表 取 締 役	岡	岡 正 人
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士	田	田 中 伸
同	伊	伊 藤 知 之
同	和	和 田 敦 史
同	松	松 井 秀 樹
同	近	近 澤 諒

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

1 主位的請求

- (1) 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結もしくは合意更新するに際し、消費者が同契約の更新の際に被告に対し更新料を支払う旨の条項を含む意思表示を行ってはいならない。
- (2) 被告は、前項記載の内容の条項が記載された契約書雛型が印刷された契約書用紙を破棄せよ。

2 予備的請求

- (1) 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結もしくは合意更新するに際し、消費者が同契約の更新の際に被告に対し更新期間1年に対する更新料の額が月額賃料の2倍以上の更新料を支払う旨の条項を含む意思表示を行ってはいならない。
- (2) 被告は、前項記載の内容の条項が記載された契約書雛型が印刷された契約書用紙を破棄せよ。

第2 事案の概要等

本件は、消費者契約法（以下「法」ということがある。）に基づく適格消費者団体である原告が、不動産賃貸借及び不動産賃貸借の仲介業務等を目的とする事業者である被告に対し、被告が不特定かつ多数の消費者との間で、居住用建物賃貸借契約を締結又は合意更新するに際し、消費者が被告に対して更新料を支払う旨の条項（以下「更新料条項」という。）を含む意思表示を現に行い又は今後行うおそれがあるとし、更新料条項が、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ものであり、民法1条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であるから、法10条により無効であると主張して、法12条3項本文に基づき、①主位的に、更新料条項を含む意思表示の停止及び同行為に供する契約書用紙の破棄を求め、②予備的に、更新期間1年に対する更新料の額が月額賃料の2倍以上の更新料を支払う旨の条項につき、①と同様に、その意思表示の停止及び同行為に供する契約書用紙の破棄を求める事案である。

被告は、被告が更新料条項を含む意思表示を行い又は今後行うおそれがあることは争わないものの、同条項が無効であるとの主張を争って、原告の請求を争う。

1 前提となる事実（争いが無い事実については、証拠を付さない。）

(1) 当事者

ア 原告は、法13条の定めるところにより内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体（法2条4項）である。

イ 被告は、不動産賃貸借及び不動産賃貸借の仲介業務等を目的とする事業者（法2条2項）である。

(2) 居住用建物賃貸借契約における更新料条項の使用

被告は、不特定かつ多数の消費者（法2条1項）との間で居住用建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し、月額賃料5万1000円、期間1年間の契約につき、その更新時には消費者が15万円の更新料を被告に支払う旨の更新料条項を含む内容を記載した契約書（甲3）を用いて、賃貸借契約を締結・合意更新している。

被告は、今後も、同内容の意思表示をするおそれがある。

(3) 主位的請求の経緯

ア 原告は、被告に対し、平成22年8月30日、法41条及び同法施行規則32条1項の定める事項を記載した書面（甲5。以下「事前請求書面」

という。)をもって、消費者との間で、居住用建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し、更新料条項を内容とする意思表示を行わないこと、更新料条項が記載された契約書雛型が印刷された契約書用紙を破棄することを請求し、同書面は、同年9月1日、被告に到達した。

イ 原告は、平成22年10月29日、本訴を提起した。

(4) 予備的請求の経緯

原告は、本訴第5回口頭弁論期日において、予備的請求を追加した(平成23年8月25日付請求の趣旨変更(予備的追加)の申立書の陳述)。

なお、原告は、予備的請求の追加に先立ち、前記(3)の事前請求書面と別に、予備的請求に係る書面による事前の請求をしていない。

2 争点

(1) 更新料条項の全部又は一部が法10条により無効とされるべきか。

(2) 更新料条項の差止めの範囲。

3 争点に関する当事者の主張

(1) 争点1(更新料条項の全部又は一部の法10条による無効の当否)について

【原告の主張】

ア 更新料条項は法10条によりおよそ全部無効である(後記イ)。

また、仮に更新料条項がおよそ全部無効であるとまでいえないとしても、被告が現に使用した更新料条項は、法10条により無効である(後記ウ)。

イ 更新料条項がおよそ全部無効であること

(ア) 法10条の要件論

法10条は、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(以下「前段要件」という。)、民法1条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（以下「後段要件」という。）、無効とする。

(イ) 更新料条項の法的性質について

- a 居住用建物賃貸借契約における更新料条項の発生史をみると、更新料条項は、もともと、借地契約において、昭和30年代ころから地価の高騰が賃料に反映されていなかった状況下で、賃貸人が、法律上の手続（賃料増額請求権）によらず、更新料という名目で金銭を受け取ることによって脱法的に賃料の値上げを図ったことが始まりであり、これに続き、建物賃貸借契約において、短期の賃貸借契約の更新を繰り返すことによって賃貸人や管理業者が利益を上げるために管理会社が主体となって、契約条項の中に取り入れられたものといえることができる。

こうしたことからすると、居住用建物賃貸借契約における更新料条項の法的性質として、①賃料の補充や、②異議権放棄の対価や、③賃借権強化の対価といった性質がないことは明らかである。

- b そして、現在の法解釈ないし約定の解釈からしても、次のとおり、更新料条項に前記①ないし③の性質は認められない。

まず、①賃料の補充につき、更新料条項は、それが賃料であるとするればあるべき定め（中途解約の場合の清算等の規定）がなく、目的物使用収益の対価である「賃料」と評価することができない。次に、②異議権放棄の対価についてみると、他人に賃貸する目的で用いられる物件に係る賃貸借契約では、賃貸人は通常自ら使用しないから基本的に正当事由を想定することができず、したがって、賃貸人からの更新拒絶が通常考えにくい。そうすると、法的に認められないはずの更新拒絶（異議）について、これを放棄することに対価を支払うことに合理性は全く認められないから、更新料が異議権放棄の対価の性質を有するとは考えられない。そして、③賃借権強化の対価についてみても、

更新期間が1年ないし2年といった短期間の居住用建物賃貸借契約では、合意更新により賃借権を確保することの実質的な意味が全く認められないから、そのような契約において更新料の支払に賃借権強化の対価という性質が含まれるとは考えられない。

c そうすると、更新料条項は、何らの対価性・合理性のないものといわなければならない。

(ウ) 前段要件該当性について

民法601条によれば、賃貸借契約は、賃貸人が賃借人に賃借物件の使用収益をさせることを約し、賃借人がこれに賃料を支払うことを約する契約であり、賃借人が賃料以外の金銭支払義務を負担することは、賃貸借契約の基本的内容には含まれないことが明らかである。

更新料条項は、前記(イ)でみたとおり、何らの対価性を有しないものであるから、民法の任意規定である前記の民法601条の適用される場合に比して、賃借人に義務を加重するものというべきである。

(エ) 後段要件該当性について

消費者契約法の立法趣旨は、同法1条のとおり、「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にかんがみ」「消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とすることにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする」ものである。このことから、法10条は、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にかんがみ消費者の利益を一方的に、すなわち正当な理由なくして、害するものを無効とするものと解することができる。

そして、更新料条項が不合理であることは前記(イ)にみたとおりであり、また、更新料条項により賃借人が不利益を受けるのに対し、更新料条項を無効としたところで賃貸人には何らの不利益も生じないこと等を併せ

考えると、更新料条項は、消費者の利益を一方的に、正当な理由なくして、害するものである。

(㊦) 小括

よって、更新料条項は、法10条により全部無効である。

ウ 被告が現に使用した更新料条項は、法10条により無効であること

(ア) 被告が現に使用した更新料条項は、1年ごとの更新の際、賃料（5万1000円）の2.941か月分である15万円の更新料を支払う旨のものであるところ（甲3）、同条項は、最高裁平成22年（オ）第863号、平成22年（受）第1066号同23年7月15日第二小法廷判決・裁判所時報1535号265頁（以下「平成23年最判」という。）に照らしても無効である。

(イ) 平成23年最判は、「賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう『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』には当たらないと解するのが相当である。」とし、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がある場合には、更新料条項が無効となることを判示した。そして、同判決は、更新料の額を賃料の2か月分、賃貸借契約が更新される期間を1年間とし、礼金の定めはなかった事案について、前記「特段の事情」が存するとはいえないとした。

(ウ) これに対し、被告が使用していた更新料条項は、前記のとおり、1年ごとの更新の際、賃料（5万1000円）の2.941か月分である15万円の更新料を支払わなければならないとされているものであり、前記の平成23年最判の事案に照らしても、更新料の額が極めて高額な事案である。

加えて、被告は、月額賃料5万1000円の事案において、更新料とは別途、礼金15万円を徴収している。このように礼金も徴収する事例では、1年の更新期間当たり月額賃料の2倍以上の更新料は、高額な事案として平成23年最判に照らしても無効である。

(エ) したがって、更新料条項がおよそ全部無効とまでいえないとしても、被告が現に使用した更新料条項は、法10条により無効である。

【被告の主張】

ア 原告の主張はいずれも理由がない。

イ 更新料条項は、経済的合理性を有するものであり、法10条によっておよそその全部が無効となるものではない。このことは、平成23年最判からも明らかである。

ウ 原告は、被告が現に使用した更新料条項につき、賃料額や、礼金の授受の事情から平成23年最判のいう「特段の事情」があるから、法10条により無効であると主張するものと思われる。

しかし、本件は、法12条3項に基づく契約条項の差止訴訟であり、更新料条項の法10条該当性について用いることのできる事情は、更新料条項それ自体に限定されなければならない。同一契約書における賃料、礼金等の他の条項や、勧誘時の説明内容や説明状況といった契約書外の諸事情は、個別訴訟では用いることができるとしても、契約条項の差止訴訟では、同訴訟が適格消費者団体にのみ認められており、また個別事案と離れて契約条項の差止めを認めるものであることからして、用いることはできないというべきである。平成23年最判のいう「特段の事情」は、まさに個別契約における個別具体的な事情を指すものであるから、これによって適格消費者団体の差止請求権を根拠づけることはできない。

そうすると、原告の前記主張は、法12条3項に基づく契約条項の差止訴訟において考慮することができない個別契約における個別具体的な事情

を主張するものとして、失当である。

エ なお、原告は、礼金の授受の事実を主張するが、更新料条項は、礼金条項と併用される場合もあれば、併用されない場合もあり、礼金条項が併用される場合でも、礼金条項には賃借権設定の対価の趣旨などがあるから、礼金条項があることで、更新料条項について平成23年最判のいう「特段の事情」が認められるものではないというべきである。よって、原告の前記主張も理由がない。

(2) 争点2（更新料条項の差止めの範囲）について

【原告の主張】

ア 全部差止めについて

更新料条項は、前記(1)【原告の主張】のとおり、およそその全部が無効であるから、これを用いた全部の行為等の差止めを認めるべきである。

仮に更新料条項の全部が無効でないとしても、これが無効となる場合があることから、立法過程の議論に基づき、やはりその全部につき差止めを認めるべきである（後記ウ）。

また、被告が現に使用した更新料条項の限度で無効である場合でも、被告がこれを使用し、その有効性を主張しているのであるから、その全部の使用差止めが認められるべきである（同エ）。

イ 一部差止めについて

仮に更新料条項を用いた全部の行為等の差止めが認められないとしても、主位的請求については、合理的範囲で一部認容が可能であると解すべきである。その場合には、少なくとも、前記(1)【原告の主張】ウのとおり被告が現に使用した更新料条項が法10条により無効であるのだから、予備的請求のとおり、更新期間1年に対し更新料の額が月額賃料の2倍以上の更新料を支払う旨の条項の使用が差し止められるべきである。

ウ 立法過程の議論にみる全部差止めの正当性

適格消費者団体による差止訴訟においては、問題となっている消費者契約の条項が、一部の消費者との間で有効となりうるとしても、他の消費者との間で無効となる場合があるときは、当該条項の全部が差止めの対象となるというべきである。

(ア) ある消費者契約の条項が具体的なケースによって有効・無効の判断が分かれうるようなものである場合の差止請求の可否については、消費者団体訴訟制度の立法段階での審議会である国民生活審議会消費者政策部会第10回消費者団体訴訟制度検討委員会（平成17年2月1日開催）で議論されている。同委員会議事録（甲18）では、事務局及び複数の委員から、一部でも無効な条項が含まれている場合には差止請求の対象とすべきであるとの意見が述べられている。また、同委員会の最終報告書（「消費者団体訴訟制度の在り方について」〔平成17年6月23日付〕）には、前記の点につき、以下のとおりまとめられている（甲19の7頁以下）。

「消費者契約法の規定の中で不当な契約条項を対象としているものは、以下のとおりであり、これらの規定に該当する契約条項を差止めの対象とすべきである（資料12）。

第8条（事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）

第9条（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）

第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

これらの規定の中には、該当する契約条項が具体的なケースによって有効・無効の判断が分かれ得るものや、該当する契約条項の一部についてのみ無効とされるものがある。

こうした「一部無効」とされる契約条項については、

・無効となる場合があり得る契約条項がそのまま使用されることは
適当でないこと

・事業者には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が求められていること（消費者契約法第3条）

から、これらの規定に該当する契約条項についても差止めの対象とすべきである（資料13・14）。」

(イ) 消費者契約法12条3項の規定はこのような考え方に基づいて立法に至ったものであり、無効となりうる可能性のある契約条項については広く差止請求の対象とし、もって消費者の利益を擁護するというのがその立法趣旨である。

よって、具体的に一部の消費者については有効となりうるとしても、無効となる場合があるときには、更新料条項の使用差止めが認められるべきである。

(ウ) そして、被告が現に使用した更新料条項は、更新料の性質につき何らの説明がなく、①賃料の補充や、②異議権放棄の対価や、③賃借権強化の対価のいずれの性質も見出せないし、一般消費者も更新料の法的性質を認識することができない。このことからすれば、被告の使用する更新料条項は、一般消費者を基準とすれば無効である。

(エ) よって、更新料条項の全部が差止めの対象となるというべきである。

エ 被告が現に法10条により無効となる更新料条項を用い、同条項の有効性を主張していることによる全部差止めの正当性

(ア) 被告が現に使用した更新料条項は、前記(1)【原告の主張】ウのとおり無効であるところ、被告は、同条項を有効なものと主張している。

事業者が、問題となる条項を有効だと主張している場合には、その条項を使用するおそれがあるというべきである。事業者が無効な条項であることを争っているときには、当該事業者は当該不当条項を有効と認識しているのであるから、いつまた使用するとも限らないのである。特に

このような場合には、単に当該事業者が「使用をやめた」といっても、前記「意思表示を行うおそれ」が認められるというべきである。

この点に関し、原告が定額補修分担金条項の使用差止めを求めた京都地方裁判所平成20年(ワ)第871号同21年9月30日・判例タイムズ1319号262頁(以下「平成21年京都地判」という。)は、「現に行い又は行うおそれがあるとき」を「現実に差止めの対象となる不当な行為がされていることまでは必要なく、不当な行為がされる蓋然性が客観的に存在している場合であれば足りる」とし、同事件被告が同条項の違法性について争う姿勢を見せ、同事件でもその違法性を争っていることから、今後前記蓋然性が客観的に存在するといわざるを得ないとして、前記「おそれ」を認めた。

本件においても、被告は過去に使用した更新料条項(甲3)を含めてその違法性を争っており、少なくとも、前記の無効な更新料条項を使用するおそれがある。

(イ) また、定額補修分担金については、少額の分担金が設定されることにより消費者に有利な場合もあり得るが、平成21年京都地判は、「被告において、賃借人の利益になる態様で、定額補修分担金条項を運用していた例があるとは到底認められず、基本的に信義則に反して消費者を一方的に害していたということが出来る。そうすると、今後とも、被告において、消費者契約法10条に反する態様で定額補修分担金が運用されるものと考えざるを得ず、その額を問わず一律に当該条項自体の使用を差し止めるのが相当である。」として、一律の差止めを認めた。

本件においては、更新料条項はおよそ無効であるし、少なくとも被告が現に使用する更新料条項が無効なことは明らかであって、しかも、被告が今後もこうした違法な更新料条項を使用する可能性が高いのであるから、前記の平成21年京都地判の判示に照らせば、金額に関わらず一

律に更新料条項の使用差止めが認められるべきことは明らかである。

【被告の主張】

原告の主張はいずれも争う。

第3 当裁判所の判断

1 適格消費者団体の差止請求権について

(1) 法12条3項本文によれば、法8条ないし法10条の定めるいわゆる不当条項に対する差止請求権の実体的要件は、①事業者と消費者の間の契約であること、②その契約内容に法8条ないし法10条により無効となる条項が含まれていること、③事業者が前記②の条項を含む契約を不特定かつ多数の消費者との間で現に締結し又は締結するおそれがあることである。

本件では、このうち①、③の要件については、当事者間に争いが無い。

(2) また、法41条によれば、前記差止請求については、書面による事前の請求が要求されているところ、原告が主位的請求につきこの手続をとり、その後1週間を経過した以降に本訴を提起したことは、前記前提となる事実でみたとおりのことである。

なお、予備的請求については、主位的請求についてされたものとは別に事前の請求の手続がとられたものとは認められないが、被告の本訴への対応からすると予備的請求もこれを拒むものと認めうること（法41条1項ただし書）、原告も主張するところからこれが主位的請求の一部であるとも解し得ることからすると、予備的請求についての事前請求は要しないものと認めるのが相当である。

(3) そこで、進んで更新料条項が不当条項に当たるか（前記②の要件の存否—争点1）につき検討する。

2 争点1（更新料条項の法10条による全部ないし一部の無効）について

(1) 更新料の性質について

更新料は、期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と賃貸人と

の間で授受される金員である。これがいかなる性質を有するかは、賃貸借契約成立前後の当事者双方の事情、更新料条項が成立するに至った経緯その他諸般の事情を総合考量し、具体的事実関係に即して判断されるべきであるが、更新料は、賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることから、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。

(2) 更新料条項の法10条該当性について

ア 法10条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法等の法律の公の秩序に関しない規定、すなわち任意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ものであることを定めるところ、ここにいう任意規定には、明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれると解するのが相当である。そして、賃貸借契約は、賃貸人が物件を賃借人に使用させることを約し、賃借人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効力を生ずる（民法601条）のであるから、更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるといふべきである。

イ また、法10条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法1条2項に規定する基本原則、すなわち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ことをも定めるところ、当該条項が信義則に反して消費者の利益を一端的に害するものであるか否かは、消費者契約法の趣旨、目的（同法1条参照）に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並

びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきである。

これを更新料条項についてみると、更新料が、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有することは、前記(1)に説示したとおりであり、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることができない。

ウ そうすると、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、法10条にいう「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」には当たらないと解するのが相当である（前記(1)及び(2)アないしウにつき、平成23年最判参照）。

エ なお、原告の請求は、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されていない更新料条項の使用を差止請求の対象とするものと解する余地もあり、こうした条項については、前記説示とは異なる判断を要するものといえ、その結果法10条に該当するものと認められることがあると考えられるが、仮にそうであったとしても、被告がこのような更新料条項を含む契約書を現に使用し又は使用するおそれがある（前記③の要件）とは認められ

ないから、こうした更新料条項の使用差止めの請求には理由がないこととなる。

以下では、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項について検討する。

(3) 更新料条項の無効の主張について

原告は、およそ更新料条項が何らの対価性・合理性もなく、消費者の利益を一方的に害するものであり法10条により無効である旨主張するが、前記(2)に説示したところによれば、更新料条項一般を無効ということはできない。よって、更新料条項がおよそ無効であるとする原告の主張は、これを採用することができない。

また、原告は、被告が現に使用している更新料条項が法10条により無効である旨主張するが、被告が現に使用していた更新料条項（契約締結の際に礼金を15万円支払うことに加え、1年ごとの更新の際、賃料〔5万1000円〕の2.941か月分である15万円の更新料を定めるもの）も、前記(1)、(2)に説示したところによれば、具体的な賃貸借契約における個別具体的な事情にかかわらず高額に過ぎると直ちに断定することができず、前記(2)ウの特段の事情があるとは認めることができないから、法10条にいう「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」には当たらないというべきである。

更新料条項の無効に関する原告の主張（第2の3(1)）は、いずれも採用することができない。

3 争点2（更新料条項の差止めの範囲）について

(1) 全部無効を理由とする全部差止請求の可否について

原告は、更新料条項がおよそ無効であることを前提として、更新料条項の使用が全部差し止められるべきであると主張するが、前記1、2にみたとおりに、その前提が失当であるから、これを採用することはできない。

(2) 無効となる場合があることを理由とする全部差止請求の可否について

ア 原告は、更新料条項が無効となる場合があり、そのときには、およそ更新料条項の全部が差し止められるべきであると主張する。

前記2(2)ウに説示したとおり、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、法10条により無効となることはないものの、他方で、前記特段の事情があるときには、法10条により無効となると解される。このように、更新料条項が無効となる場合がありうるので、前記主張につき検討する。

イ この点につき、原告は、立法過程の議論を援用して、具体的に一部の消費者について無効となる場合があるときには、更新料条項の使用の全部差止めが認められるべきであると主張する(第2の3(2)【原告の主張】ウ)。

確かに、証拠(甲19)及び弁論の全趣旨によれば、国民生活審議会消費者政策部会消費者団体訴訟制度検討委員会が作成した「消費者団体訴訟制度の在り方について」(以下「在り方」という。)に、不当な契約条項を対象とする法8条ないし10条の各規定の中に、該当する契約条項が具体的なケースによって有効・無効の判断が分かれ得るものや、該当する契約条項の一部についてのみ無効とされるものがあるものの、こうした「一部無効」とされる契約条項について、「無効となる場合があり得る契約条項がそのまま使用されることは適当でないこと」、「事業者には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が求められていること」からして、これらの規定に該当する契約条項についても差止めの対象とすべきであるとの趣旨の記載があり、別紙資料13、14が引用されていると認められる。

ウ しかしながら、これらの記述は、その文理に照らして、個別具体の契約条項の差止めを念頭に置いて検討されていることが明らかであり、このこ

とからすると、「在り方」は、現に使用され又は使用されるおそれのある具体的な契約条項が、実体法上は同条項の一部が有効であるにとどまり、無効とされる部分があるときや、消費者契約を巡る諸般の事情により、ある場合には有効となり、別の場合には無効となるときに、同条項をそのままの形で使用することが法の目的である消費者の利益擁護の観点からして適切でないことから、当該契約条項そのものの使用を差し止めることができる旨指摘したにとどまると解するのが相当である。

原告は、前記の「在り方」の記述を根拠に、本件の主位的請求第1項のようにある法的性質を有する契約条項一般の差止めが可能である旨主張するが、そのような差止めを認めたときには、例えば、別紙資料14の事例でいうと、契約金額の80%を解約料とする条項の使用が差し止められるのではなく、およそ解約料条項の使用が差し止められることになり、その結果、事業者は、無効とならない場合を含めておよそ解約料を徴収することができなくなってしまうこととなるもので、このことは、明らかに不合理である。

したがって、「在り方」が、現に使用され又は使用されるおそれのある具体的な契約条項が実体法上は同条項の一部が無効とされる部分があるときや、消費者契約を巡る諸般の事情により無効となることがあるときに、差止対象を抽象化して、具体的な金額は違えど当該具体的な契約条項と同じ法的性質を有すると認められるいかなる契約条項をも差し止めることができる旨指摘したものと解することはできない（別紙資料14の事例でいえば、契約金額の80%を解約料とする条項の使用が差し止められるが、契約金額の80%未満〔例えば5%〕を解約料とする条項の使用が差し止められているわけではない。）。

以上のとおりであって、「在り方」を論拠に、具体的に一部の消費者については有効となりうるとしても無効となる場合があるときにはおよそ更

新料条項の使用が差し止められるべきであるという原告の主張は、採用することができない。

エ なお、原告は、被告が現に使用している更新料条項（甲3）の限度で無効である場合であっても、金額に関わらず一律に更新料条項の使用差止めが認められるべきであると主張する（第2の3(2)【原告の主張】エ）が、被告が現に使用していた更新料条項が法10条により無効となるものとはいえないことは前記2(3)のとおりである。したがって、前記原告の主張も採用することができない。

(3) 一部差止めの可否について

ア 原告は、主位的請求について一部認容が可能であると主張するので検討する。

イ 前記(2)アのとおり、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情があるときには、法10条により無効となると解される。

しかしながら、更新料の額が高額に過ぎるか否かの評価の根拠となる事情としては、主要なものでも、少なくとも賃貸借契約の目的物件の使用収益に対する適正対価の額や、約定賃料の額、さらに更新期間といった事情があり、これらを含め広範囲の事情を検討する必要があると考えられる。そして、これらの事情は、いずれも事業者と消費者との個別具体的な賃貸借契約における個別具体的な事情であり、しかも、仮に評価の根拠事情のうち一部について一定の前提を採用したとしても（例えば、更新期間及び約定賃料の額並びに更新料の額の比率について、更新期間1年間で、更新料の額が約定賃料月額2倍以上との前提で検討するとしても）、約定賃料の額が適正な使用収益の対価に比較して廉価に抑えられているなどの事情が認められれば、当該更新料条項に定める更新料の額が高額に過ぎると

の評価に至らない場合もありうると考えられる。

このように、更新料の額が高額に過ぎるなどの特段の事情がありこれが法10条により無効と認めうるか否かは、専ら個別具体的な事情により決まるものであるといわざるを得ない。

ウ そして、原告の主位的請求は、更新料条項一般の差止めを求めるものであり、個々の賃借人ごとによりべき個別具体的な事情の中から賃借人一般に共通する事項を抽出し、更新料の額が高額に過ぎるとの評価の根拠事情を特定してその差止めを求めるものではない。

そうすると、本件の主位的請求につき一部を認容するには、裁判所において更新料の額が高額に過ぎるか否かの評価根拠事情を特定する必要があるが、前記のとおり更新料の額が高額に過ぎるとの評価に至る根拠事情は多様であるから、認容すべき範囲を確定することができないおそれがある。

また、一部認容判決がその認容の限度では被告の法的義務を既判力により確定する効果を有することからして、被告に防御の機会を与える必要があるところ、原告の主位的請求につき一部認容を認めるとなると、防御対象となる前記の根拠事情の多様さゆえに、被告に対して不意打ちとなるおそれもある。なお、被告に対して不意打ちとならないよう裁判所が求釈明などの訴訟指揮を行うとしても、前記の根拠事情は多様であるから、求釈明に限界がある。

エ 以上からすると、原告の主位的請求については、その一部を認容することはできないというべきである。

(4) 予備的請求について

原告は、予備的に更新期間1年に対し更新料の額が月額賃料の2倍以上の更新料を支払う旨の条項の使用差止めを求める。

しかし、これについても、以上に繰り返し説示してきたところにより明らかなおと、更新期間1年に対する更新料の額が月額賃料の2倍の更新料を

支払う旨の条項が個々の賃貸借に伴う個別具体的な事情を考慮することなく直ちに前記特段の事情に該当して法10条により無効となるとは認められないし、他の特段の事情の存在によりこれが無効となる場合があり得るとしても、このことを理由として、その条項の使用の全部の差止めを認めることはできない。また、裁判所において更新料の額が高額に過ぎるとの評価に至る根拠となる事情を特定してその一部を認容することができないことも、主位的請求の場合と同様である。

4 まとめ

以上のとおり、主位的請求に係る差止請求は、およそ更新料条項が消費者の利益を一方的に害するものであり法10条により無効であるということとはできず（前記2(3)）、特段の事情により更新料条項が無効となることがあると解されるものの、このことにより原告の主位的請求を全部認容することはできない上（前記3(2)）、その特段の事情に該当する場合の限度において更新料条項を一部差し止めることもできないから（前記3(3)）、全部理由がないというべきである。

また、予備的請求についても、原告の措定する条項が直ちに法10条により無効となるとは認められないからこれを全部認容することはできず、特段の事情によりこれが無効となることがあるとしても、これによりその全部の使用の差止めを認めることはできず、これが無効となる場合の限度における一部の差止めを認めることもできないから、やはり全部理由がないというべきである。

第4 結論

以上より、原告の請求はいずれも理由がないから、これらを棄却することとして、主文のとおり判決する。

京都地方裁判所第7民事部

裁判長裁判官 松 本 清 隆

裁判官 井 川 真 志

裁判官 千 葉 康 一

別 紙

(資料 13) 具体的なケースによって有効・無効の判断が分かれ得る契約条項の例

いかなる理由があっても事業者の損害賠償責任は〇〇円を限度とする。

→ 事業者の故意又は重大な過失による債務不履行、不法行為があった場合、第 8 条第 1 項第 2 号、4 号により無効と判断されるが、事業者の故意又は重大な過失がなければ有効とされている。

(資料 14) 契約条項の一部が無効となる例

契約後にキャンセルする場合には、以下の金額を解約料として申し受けます。(結婚式場等の契約の例)

実際に使用される日から 1 年以上前の場合

契約金額の 80%

→ 実際に使用するのが 1 年後であるにもかかわらず、契約金額の 80% を解約料として請求する場合には、通常は事業者が生じる平均的損害を超えていると考えられるので、第 9 条第 1 号に該当し、平均的損害を超える部分については無効とされている。

これは正本である。

平成24年 / 月 / 17日

京都地方裁判所第7民事部

裁判所書記官 吉 雄

誠