

《目次》

1. 三井ホームエステート(株)に対する差止請求訴訟の第一審判決と控訴のご報告
2. <シンエイ、シンエイエステート(不動産事業者)>
賃貸契約書の是正協議が終了しました!
3. 集団的消費者被害回復に係る訴訟制度の創設を求める意見書の採択状況
4. 適格消費者団体のホームページより《6月30日～7月26日更新分》

1. 三井ホームエステート(株)に対する差止請求訴訟の 第一審判決と控訴のご報告

2010年9月に、当機構は三井ホームエステート(株)に対して、差止請求訴訟を東京地方裁判所に提起しました。

2012年7月5日、東京地方裁判所において本件の判決が言い渡されました。本訴訟において、最後まで争っていた条項は「更新料支払い条項」と「明渡し遅延時の使用損害金条項」でしたが、残念ながら第一審においては、両条項とも差し止めが認められませんでした。

当機構は、同判決には不服があるとして、7月19日に東京高等裁判所に控訴しました。少し長くなりますが、本訴訟の提起から控訴までの経過をご報告します。

1. 訴訟提起事項

当機構は、当該事業者に対して、賃貸借契約を締結・合意更新する際に、下記内容の意思表示を行わないことを求め、差止請求訴訟を提起しました。

- ① 貸室の損傷原因が賃貸人にあるか賃借人にあるか不明確または判定困難な場合には、賃借人が壁・天井・床、玄関ドアの鍵等の修繕費用の全部又は一部を負担する。
- ② 賃借人が後見・保佐・補助開始の審判を受けたとき及び破産・民事再生手続の申立があったときは、賃貸人は催告することなしに賃貸借契約を解除並びに更新拒絶できる。
- ③ 賃貸借契約終了時、経年変化・自然損耗の場合でも、重量物の設置による床材等のへこみや冷蔵庫の後ろ等の電気焼け、基本クリーニング代やカーペットシャンプー代等の原状回復費用は、賃借人の負担とする。
- ④ 賃貸借契約の更新に際しては、更新の種類を問わず、賃借人は更新料を賃貸人に支払う。

- ⑤ 賃貸借契約の終了ないし解除により賃借物件を明渡さなければならないとき、同物件の明渡しを遅滞した場合には、賃借人は、契約終了ないし解除の意思表示の到達した日の翌日から明渡し完了までの期間につき、賃貸人に生じた実際の損害額に賃料等相当額の2倍の金額を加えた損害金を支払う。

2. 提訴後の約款是正をふまえた訴えの取下げ

このうち、①から③の一部（下線部分）については、提訴後に当該事業者が当該条項を是正したため、裁判外で今後、同様の意思表示を行わないことを合意して、訴えを取り下げました。また、③のうち、基本クリーニング代等については、賃貸借契約締結時にあらかじめ定額を示すという方法に変更され、その額も不相当に高額とは言えないことから、訴えを取り下げました。

以上のような経過から、引き続き争っていたのは、④の更新料支払い条項と⑤明渡し遅延時の使用損害金条項の2つでした。なお、訴訟途中、当該事業者は、④と⑤を下記内容に変更していました。

（変更後の更新料支払い条項）

1. 賃借人は、賃貸人が本契約を借地借家法第38条の規定する定期借家とせず、期間満了時において、賃貸人に正当事由がなければ賃借人が賃貸借契約継続を選択することができる普通借家契約を選択したことを確認した上で、賃借人は賃貸人に対して、当該選択権を行使した場合には、選択権行使対価として、契約要目表記載の金員を支払う。
2. 前項における金員の支払名目は更新料とし、賃貸人・賃借人は、新たな契約期間内に賃貸人の責めに帰すべからざる事由によって本契約が終了した場合でも、賃貸人は賃借人に更新料の一部を返還する必要のないことを確認した。
3. 更新料については、第2条所定の契約期間経過の際にその都度当然に発生するものであって、賃借人は賃貸人に対して、本契約が法定更新された場合でも当該期間経過の都度更新料を支払う。

（変更後の明渡し遅延時の使用損害金条項）

1. 賃借人が第21条に違反して本物件の明渡しを遅延した場合には、賃借人は賃貸人に対して、賃貸借契約終了日の翌日から明渡し完了日までの期間について、賃料等相当額の2倍相当の使用料相当損害金を支払う。但し、賃借人は当該使用料相当損害金と別に賃料を支払う必要はない。
2. 賃借人の本物件明渡し遅延により、賃貸人において賃料等1ヶ月分相当額を上回る損害が特別に発生した場合、これを特別損害分として、賃借人は賃貸人に対して前項の使用料相当損害金に加えて、当該特別損害分の賠償をしなければならない。

3. 判決の対象となった変更後の「更新料支払い条項」と「明渡し遅延時の使用損害金条項」

④に記載したような規定の更新料支払い条項については、他の訴訟事案で最高裁判所は更新料を有効とする判決を2011年7月に出しましたが、本件においては、当該事業者は提訴後に特異な規定に変更しました。具体的には、「本契約を借地借家法第38条の規定する定期借家とせず、（中略）普通借家契約を選択したことを確認した上で、（中略）当該選択権を行使した場合には、選択権行使対価として、契約要目表記載の金員を支払う。」の部分ですが、これは、最高裁判所が更新料について「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」と説明している法的性格とは、趣旨の異なる一時金を支払わせているものと考えられ、引き続き争ってきました。

変更後の明渡し遅延時の使用損害金条項についても、実際の損害額に賃料の2倍の金額を加えた損害金という規定が、結局賃料の3倍に相当するという当方の指摘を受け、当該事業者は、上

掲したような賃料の2倍を違約金とする旨の規定に提訴後に変更してきました。しかし、当機構は、実損が賃料相当であると考えていることから、賃料の2倍についても不相当と考え、引き続き争ってきました。

4. 第一審判決の概要

第一審判決は、変更後の更新料支払い条項については、上記のように特異な規定となっているものの、更新料は「賃貸借契約を継続するための対価として（中略）契約書の条項に記載しているものと解するのが相当である」とし、消費者契約法10条該当性の判断に関しては、更新料支払い条項を有効とした最高裁判所の判例の枠組みに沿って有効としています。

また、変更後の明け渡し遅延時の使用損害金条項については、まず、「契約の解除に伴う損害に関する条項ではないと解すべき」とし、消費者契約法9条1号を適用することはできないとしました。そして、消費者契約法10条については、前段要件である任意規定よりも消費者の義務を加重していることは認めたものの、後段要件については、「賃料等の2倍の額という賠償額の定めは、賃貸人に生ずる損害の補填あるいは明渡義務の履行の促進という観点に照らし不相当に高額であるということとはできない。」と判断し、有効としました。

5. 東京高等裁判所への控訴について

しかし、当機構は、下記理由から変更後の更新料支払い条項と明け渡し遅延時の使用損害金条項の第一審判決については不服があるとして、7月19日に東京高等裁判所に控訴しました。

(理由)

変更後の更新料支払い条項における特異な更新料の性格付けは、合理的とは考えられず消費者にとっても理解できない。また、法定更新に際してもこのような更新料の負担を求めることが許されるのかについての判断が示されていない。

変更後の明け渡し遅延時の使用損害金条項についても、賃料の2倍の水準が妥当であるのか、必ずしも合理的な理由付けがなされておらず、十分争う余地はあると考えられる。

最高裁判所の更新料や敷引金に関する消費者契約法10条に関する厳しい判断が続いているが、上記のような点に関し、さらに裁判所の公正な判断を求めることが必要であると考えます。

2. <シンエイ、シンエイエステート(不動産事業者)>

賃貸契約書の是正協議を終了しました！

<経過>

当機構が(株)シンエイ及び(株)シンエイエステート(以下「シンエイ等」)が使用する貸室賃貸借契約書と短期一時使用契約書に対して是正を申入れ、シンエイ等が一定の改善に応じたことは、当機構のホームページ【<シンエイ・シンエイエステート(不動産事業者)>貸室賃貸借契約書・短期一時使用契約書に対して是正申入れを行いました!】(2010年10月5日掲載)でお知らせしました。

その後、当機構は、シンエイ等が当機構の上記是正申入れをふまえて改定した賃貸借契約書(2010年7月から使用)について検討し、消費者契約法等に反すると思われる条項に対して、再度、是正

の申入れ及び要請（2010年12月1日付）を行いました。

このたび、シンエイ等から回答に相当する賃貸契約条項（案）（2012年6月1日付）を受領したことをもって、本件については一定の結論に至ったと判断したことから協議を終了しました。

<是正内容>

今回の是正協議においては、従前は「各解除事由に該当した場合は、賃貸人は賃借人に対して相当期間を定めて催告すれば契約解除ができる」とされていた契約解除条項が、「賃貸人と賃借人間の信頼関係が破壊されたとき」との要件が追加される内容に是正されました。そして、各解除事由のうち、「賃借人が、仮差押・仮処分・強制執行・破産・民事再生」とされていた部分は、是正後は「賃借人が法人の場合」に限定されたため、賃借人が個人であれば契約解除されることはなくなりました。

また、「退室時に生じる畳・襖・クロスの張替え」の原状回復費用は、従前は「賃貸人・賃借人協議の上、負担割合を決める」とされていたものが、是正後は、「破損・損耗の責任が賃借人にある場合に費用を負担する」となり、自然損耗・経年変化を原因とする場合は、賃借人に張替え費用の負担義務がないことが明確となりました。

尚、シンエイ等は改定後の賃貸借契約書を2012年9月から使用を開始するとしています。

詳細は、当機構のホームページ【[<シンエイ、シンエイエステート（不動産事業者）>賃貸契約条項の是正協議を終了しました！](#)】（2012年7月20日掲載）をご確認ください。

3. 集団的消費者被害回復に係る訴訟制度の創設を求める意見書の採択状況

集団的消費者被害回復に係る訴訟手続に関する法律案（仮称）については、現在消費者庁での法案化の業務が精力的にすすめられています。

このような状況の中、宮崎県議会では6月26日、富山県議会と熊本県議会では6月27日、広島県議会では7月2日、神奈川県議会では7月9日、滋賀県議会では7月11日に、集団的消費者被害回復に係る訴訟制度の早期創設を求める意見書や請願が、相次いで可決・採択されました。これらの県を加えると、これまでに全国で23都府県で意見書や請願が可決させたこととなります。また、新潟県、福井県、岐阜県、岡山県、鹿児島県の各県議会では継続審議となっています。詳しくは下表をご参照ください。

《都道府県議会での「意見書」採択状況》

議会名	採択日	結果	備考（意見書等）
北海道議会			
青森県議会	2012. 3. 23	採択	http://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/gikai/files/hatsugi_269.pdf
秋田県議会	2012. 3. 23	採択	全会一致で採択（意見書はアップされていません）
岩手県議会			
宮城県議会			
山形県議会	2012. 3. 15	採択	http://www.pref.yamagata.jp/ou/gikai/600006/ikensyo/120315-3.pdf
福島県議会			
茨城県議会			
栃木県議会			

群馬県議会	2012. 3. 19	採択	http://www.pref.gunma.jp/gikai/s0700356.html
埼玉県議会			
千葉県議会	2012. 3. 16	採択	http://www.pref.chiba.lg.jp/gikai/giji/gaiyou/h24/h24-2-teirei/kaketsu.html#a240206
東京都議会	2011. 12. 5	採択	http://www.gikai.metro.tokyo.jp/opinion/2011/e11i4102.html
神奈川県議会	2012. 7. 9	採択	http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/gikai/p481656.html
新潟県議会		継続	2012. 7. 13 環境厚生委員会で継続審議
長野県議会	2012. 3. 13	採択	http://www.pref.nagano.lg.jp/gikai/tyousa/gian2402.htm#011
山梨県議会			
静岡県議会			
富山県議会	2012. 6. 27	採択	http://www.db-search.com/toyama/ikensho/index.html
石川県議会			
福井県議会		継続	
愛知県議会	2012. 3. 23	採択	(意見書発議の議事録) http://asp.db-search.com/aichi/
岐阜県議会		継続	賛成多数で継続審議
三重県議会	2011. 12. 20	採択	http://www.pref.mie.lg.jp/KENGIKAI/katsudou/honkaigi/iken/2011/2011-3-3/2011-3-13.htm
滋賀県議会	2012. 7. 11	採択	http://www.shigaken-gikai.jp/g07_1kenView.asp?SrchID=573&bunrui=&keyword1=&keyword2
京都府議会	2012. 3. 22	採択	http://www.pref.kyoto.jp/gikai/pdf/joho/1202_ik_4.pdf
奈良県議会	2012. 3. 23	採択	http://www.pref.nara.jp/dd_aspx_menuid-27430.htm
大阪府議会	2012. 3. 23	採択	http://www.pref.osaka.jp/gikai_giji/h2402/2402-02ikensho.html
和歌山県議会	2012. 3. 16	採択	http://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/200100/www/html/giketu/wagi17-058.html
兵庫県議会	2012. 3. 22	採択	http://www.hyogokengikai.jp/regular/05-172.html
岡山県議会		継続	
鳥取県議会			
広島県議会	2012. 7. 2	採択	http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/gikai/hatsugi24-6.html
島根県議会	2011. 12. 16	採択	http://www.pref.shimane.lg.jp/gikai/ugoki/petition/chinryo_h23-h26.html
山口県議会			
徳島県議会			
香川県議会			
高知県議会			
愛媛県議会			
福岡県議会			
佐賀県議会			
長崎県議会	2011. 12. 16	採択	http://www.pref.nagasaki.jp/gikai/2311teirei/ikensyo.html
大分県議会	2011. 12. 13	採択	http://www.pref.oita.jp/uploaded/attachment/143213.pdf
熊本県議会	2012. 6. 27	採択	http://www.pref.kumamoto.jp/uploaded/attachment/64628.pdf
宮崎県議会	2012. 6. 27	採択	http://www.pref.miyazaki.lg.jp/gikai/plenary_session/2012_06/bill_201206_06.html
鹿児島県議会		継続	
沖縄県議会			
採択議会数		23	
継続審議議会数		5	

4. 適格消費者団体のホームページより<6月30日～7月26日更新分>

本ニュースレターにおいて、消費者機構日本とその他の適格消費者団体が行っている事業者や業界団体等への申入れ・要請の活動についても、紹介させていただいております。各団体のホームページで、上記の間に公表された情報の見出しとリンク先をご案内しますので、詳細内容に関心のある方は、リンク先にアクセスしてください。

団体名 (ホームページアドレス)	公表情報＝申入れ・要請・公表等の概要 (詳細はリンク先アドレスで確認)
<p>《消費者支援ネット北海道》 http://www.e-hocnet.info/index.php</p>	<p>◇7月5日 日本放送協会へ受信規約に関する質問書を送付し、回答書を受領しました。 ⇒http://www.e-hocnet.info/detail.php?ct=mi&no=205</p>
<p>《埼玉消費者被害をなくす会》 http://saitama-higainakusukai.or.jp/</p>	<p>※この期に公表された情報はございません。 これまでの公表情報については、左記のホームページをご覧ください。</p>
<p>《消費者機構日本》 http://www.coj.gr.jp/</p>	<p>◇7月5日 三井ホームエステート（株）に対する差止請求訴訟の第一審判決をお知らせします。 本訴訟で最後まで争っていた条項は「更新料支払条項」と「明渡遅延時の使用損害金条項」ですが、残念ながら第一審においては、両条項とも差止が認められませんでした。 ⇒http://www.coj.gr.jp/zesei/topic_120705_01.html</p> <p>◇7月20日 シンエイ、シンエイエステート（不動産事業者）賃貸契約条項の是正協議を終了しました。 ⇒http://www.coj.gr.jp/zesei/topic_120720_01.html</p>
<p>《全国消費生活相談員協会》 http://www.zenso.or.jp/index.html</p>	<p>※この期に公表された情報はございません。 これまでの公表情報については、下記の同協会消費者団体訴訟室のページをご覧ください。 ⇒http://www.zenso.or.jp/dantaisoshou/moushiire.html</p>
<p>《あいち消費者被害防止ネットワーク》 http://www.a-c-net.com/</p>	<p>※この期に公表された情報はございません。 これまでの公表情報については、下記の「事業者に対する是正申入活動」のページをご覧ください。 ⇒http://www.a-c-net.com/topics/zesei.html</p>
<p>《京都消費者契約ネットワーク》 http://kccn.jp/index.html</p>	<p>◇7月19日 京都地方裁判所において、2010年6月16日に提訴したKDDI株式会社に対する解約違約金条項使用差止請求訴訟の判決の言い渡しがありました。 ⇒http://kccn.jp/torikumi3.html</p>
<p>《消費者支援機構関西》 http://www.kc-s.or.jp/</p>	<p>◇7月3日 団体生命保険特約料の中途解約条項について、2010年10月19日付で受領した回答書について、住宅金融支援機構の担当者と協議を行いました。それ以降の交渉経過についてご報告します。 ⇒http://www.kc-s.or.jp/report/report1/2010/1004.html</p> <p>◇7月13日 家賃債務保証業者株式会社オーロラに対し、契約書のひな形提供を依頼しましたが提供頂けませんでしたので、その事実を公表します。</p>

	⇒ http://www.kc-s.or.jp/report/report1/2010/0122.html
《ひょうご消費者ネット》 http://hyogo-c-net.com/	※この期に公表された情報はございません。 これまでの公表情報については、左記のホームページをご覧ください。
《消費者ネット広島》 http://www.shohinet-h.or.jp/	※この期に公表された情報はございません。 これまでの公表情報については、左記のホームページをご覧ください。
《大分県消費者問題ネットワーク》 http://oita-shohisyanet.jp/	◇7月26日 学校法人金澤学園に対して、差止請求訴訟を提起しました。 なお、金澤学園は、九州にて「北九州予備校」を運営している学校法人です（北九州予備校は、現在、全国に11校を開設）。 ⇒ http://www.oita-shohisyanet.jp/topics/20120726_01.html

(以上)