

差止請求に係る判決等に関する情報の公表について
(京都消費者契約ネットワークと長栄の判決について)

平成22年4月8日
消費者庁

消費者契約法第39条第1項の規定に基づき下記の事項を公表する。

記

1. 判決（確定判決と同一の効力を有するもの及び仮処分命令の申立てについての決定を含む。）又は裁判外の和解の概要

(1) 事案の概要

本件は、適格消費者団体である特定非営利活動法人京都消費者契約ネットワーク（1審原告）が、不動産賃貸業及び不動産管理業を目的とする事業者である株式会社長栄（以下「長栄」という。）（1審被告）に対し、別紙1記載の内容の条項（以下「定額補修分担金条項」という。）が消費者契約法10条に反して無効であるとして、①消費者との間で建物賃貸借契約を締結し、又は合意更新するに際し、定額補修分担金条項を含む意思表示をすることの差止めを求めるとともに、②定額補修分担金条項が記載された契約書用紙の破棄、③その従業員らに対し上記意思表示を行うための事務を行わないこと及び前記契約書用紙を破棄すべきことの指示、④予備的請求として、③を従業員に周知徹底するためにその旨記載した書面を従業員に対し配付することを求めた事案の控訴審において、判決の言渡しがなされたものである。

原審では、①のうちの、建物賃貸借契約を締結する際の定額補修分担金条項を含む意思表示をすることの差止めを請求する部分について容認したが、③の前段については却下し、①、③のうちのその余の請求及び②、④の請求を棄却した。1審原告は、①、③のうちその従業員らに対し上記意思表示を行うための事務を行わないよう指示すること、④のうち上記意思表示を行うための事務を行わないことを従業員に周知徹底するためにその旨記載した書面を従業員に対し配付することを求め、1審被告はその敗訴部分のすべてを不服として控訴した（平成21年10月9日に1審被告が、平成21年10月13日に1審原告が、大阪高等裁判所に対して控訴。）。

(2) 結果

大阪高等裁判所は、平成22年3月26日、1審原告の控訴を棄却し、1審

被告の控訴に基づき、③のうちその従業員らに対し上記意思表示を行うための事務を行わないよう指示することを棄却し、その余の控訴を棄却した。

①について、定額補修分担金条項が消費者契約法10条に反するかについては、「定額補修分担金条項は、民法の規定の適用による場合に比して、借借人の義務を加重する条項であるということが出来る」とし、さらに、「定額補修分担金の額が借借人にとって有利な額である場合が観念的にはあり得るとしても、本件における定額補修分担金条項は、信義則に反して消費者を一方的に害する条項であるということが出来る」として、原判決を維持した。また、差止めの要件を満たすかについては、原判決と同様、「消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあるとき」に当たるとし、一律の差止めが相当であるとしたうえで、合意更新の場合にも差止めができるかについて、「定額補修分担金の支払を新規契約において合意した当事者が、合意更新をする際において、改めて定額補修分担金の支払及び履行を確認した上で、さらにその不返還を合意するというような意思表示が含まれていると解することはあまりにも技巧的に過ぎ、困難というほかはない。合意更新の際には、定額補修分担金条項のうち、3項に関する特約部分である「貸借人は故意、重過失による損耗を除く原状回復費用を請求しない」という特約部分のみが、同じ内容で合意されているものと解すべきであるが、第1審原告が差止めを請求しているのは、定額補修分担金条項のすべてを使用する場合のみであると解され、同条項の3項の部分についてのみを差止めの対象としているものではないことも明らかである」とし、「合意更新の際には第1審原告の主張する定額補修分担金条項を含んだ契約の申込み又はその承諾の意思表示があるものとは認められない」として、建物賃貸借契約を締結する際の定額補修分担金条項を含む意思表示をすることの差止めを請求する部分についてのみ認容した原判決を維持した。

③のうちその従業員らに対し上記意思表示を行うための事務を行わないよう指示することについては、「第1審被告のすべき指示が、事業者の労働者に対して有する労働義務遂行に際しての指揮命令権に基づく義務上の指示を意味するものであるから、従業員177名ほどを擁する第1審被告の事業規模（甲16）においては、そのような業務上の指示は、上記指示を記載した各従業員に対する書面の配布もしくは社内メールの送信などによって行われるべきことは当然予想されることであるから、このような作為を求めたとしても、その履行の有無について判別できないようなことは想定し得ないので、上記請求自体は特定性に欠ける点はないというべきである」とし、請求は適法であるとした。

そして、長栄は「平成19年7月以降に、定額補修分担金条項を含む賃貸借契約の締結を廃止し、2年近くもの間第1審被告において定額補修分担金条項が使用されていないことからすると、同条項を含む契約の申込み又はその承諾の

意思表示をしないことを従業員らにも周知徹底したことが認められるので、新たに従業員らに指示して、今後同条項を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示を行わしめることがない限り（この点は、すでに請求されている第1審被告に対する意思表示等の差止めには当然含まれているものである。）、上記意思表示をしないことなどを記載した書面の第1審被告の従業員らへの配布や上記意思表示を行うための事務を行わないことの指示を命ずる必要性までは認められず、上記請求には理由がない」として、③のうちその従業員らに対し上記意思表示を行うための事務を行わないよう指示することについて、原判決を変更して棄却し、④について請求を棄却した原判決を維持した。

2. 適格消費者団体の名称

特定非営利活動法人 京都消費者契約ネットワーク
理事長 野々山 宏

3. 事業者等の氏名又は名称

株式会社長栄
代表取締役 長田 修

4. 当該判決又は裁判外の和解に関する改善措置情報（※）の概要

無

（※）改善措置情報とは、差止請求に係る相手方から、差止請求に係る相手方の行為の停止若しくは予防又は当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとった旨の連絡を受けた場合におけるその内容及び実施時期に係る情報のことをいう（消費者契約法施行規則第14条、第28条参照）。

以上

別紙1

定額補修分担金条項

- 1 消費者は、目的建物退去後の賃貸借開始時の新装状態への回復費用の一部負担金として、定額補修分担金を被告に対し支払う。
- 2 当該消費者は、被告に対し、定額補修分担金の返還を、入居期間の長短にかかわらず、請求できない。
- 3 被告は、当該消費者に対し、定額補修分担金以外に目的建物の修理・回復費用の負担を求めることはできない。ただし、当該消費者の故意又は重過失による同建物の損傷及び改造については除く。

以上