

# 訴 状

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

更新料条項使用差止請求事件

訴訟物の価格 1,600,000 円

ちょう用印紙額 13,000 円

平成 22 年 10 月 29 日

京都地方裁判所 御中

原告訴訟代理人弁護士 長 野 浩 三 (主任)

同 谷 山 智 光

同 相 井 寛 子

同 木 内 哲 郎

同 大 濱 巖 生

同 平 尾 嘉 晃

同 畑 地 雅 之

同 本 田 里 美

同 谷 文 彰

## 請求の趣旨

- 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。
  - 3 訴訟費用は被告の負担とする。
- との判決並びに仮執行の宣言を求める。

## 請求の原因

### 第1 当事者

原告は、平成19年12月25日、消費者契約法13条に基づいて内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体である（甲1）。

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（消費者契約法2条2項）である（甲2）。

第2 被告は、不特定かつ多数の消費者との間で、建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し、「更新料 150,000円」など、契約更新時に消費者が被告に対し更新料を支払う旨のいわゆる更新料条項を含む賃貸借契約書を用いて賃貸借契約を締結・合意更新している（甲3,4）。

被告は、今後も、同内容の意思表示をするおそれがある。

第3 原告は、被告に対し、平成22年8月30日、消費者契約法41条に定める書面をもって、消費者との間で、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、同特約が記載された契約書雛形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、被告に対し到達した（甲5，6）。

#### 第4 更新料条項が消費者契約法10条によって無効であること

- 1 本件のような更新料条項は、消費者契約法10条により無効である。
- 2 本件のような更新料条項については、既に、大阪高判平成21年8月27日金融・商事判例1327・26，金融法務事情1887・117，判時2062・40が、他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約において、①更新拒絶権放棄の対価（更新拒絶に伴う紛争防止の対価），②賃借権強化の対価，③賃料の補充などの性質はいずれも認められず，更新料条項は消費者契約法10条により無効であるとの判断をしているので，以下，簡潔にその内容を記載しておく。本件でも同様に判断されるべきである。

##### (1) 更新拒絶権放棄の対価が認められないこと

「不動産賃貸業者が事業の一環として行う本件賃貸借契約のように，専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約においては，もともと賃貸人は，賃料収入を期待して契約を締結しているため，建替えが目論まれる場合など頻度の少ない例外的事態を除けばそもそも更新拒絶をすることは想定しにくく，賃借人も，更新拒絶があり得ることは予測していないのが普通の事態であるというべきである。そして，仮に例外的な事態として賃貸人が更新拒絶をしたとしても，建物の賃貸人は，正当事由があると認められる場合でなければ，建物賃貸借契約の更新拒絶をすることができず（借地借家法28条），賃貸人の自己使用の必要性は乏しいため，通常は更新拒絶の正当事由は認められないと考えることができるから，更新料が一般的に賃貸人による更新拒絶権放棄の対価の性質を持つと

説明することは、困難である。」

(2) 賃借権強化の対価が認められないこと

「前述の更新拒絶の場合と同様に、本件賃貸借契約のように専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約においては、通常は賃貸人からの解約申入れの正当事由は認められないと考えられる。したがって、本件更新料を評して賃借権強化の対価として説明することも、難しいというべきである。」

(3) 賃料の補充が認められないこと

「仮に本件更新料が本来賃料であるとすれば、当然備えているべき性質（例えば、前払賃料であれば、賃借人にとって有利な中途解約の場合の精算）も欠いている以上、法律的な意味で当事者双方がこれを民法、借地借家法上の賃料として認識していたということではできず、法律的にこれを賃料として説明することは困難であり、本件更新料が賃料の補充としての性質を持っているということもできない。」 「なお、賃貸借契約の当事者間においては、賃料とされるのは使用収益の対価そのものであり、賃貸借契約当事者間で賃貸借契約に伴い授受される金銭のすべてが必ずしも賃料の補充の性質を持つと解されるべきではない（そうでなければ、敷金はもちろん、電気料、水道料、協力金その他何らかの名目を付けさえすれば、その名目の実額を大幅に超える金銭授受や趣旨不明の曖昧な名目での金銭授受までも賃料の補充の性質を持つと説明できるとされかねないからである。）。このことから、上記の判断は、裏打ちされるというべきである。」

(4) 消費者契約法10条による無効

「本件更新料約定の下では、それがない場合と比べて賃借人に無視できないかなり大きな経済的負担が生じるのに、本件更新料約定は、賃借人が負う金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せず、むしろ一見低い月額賃料額を明示して賃借人を誘引する効果があること、賃貸人と賃借人との間においては情報収集力に大きな格差があったのに、本件更新料約定は、客観的には情報収集力の乏しい賃借人から借地借家法の強行規定の存在から目を逸らさせる役割を果たしており、この点で、賃借人は実質的に対等にまた自由に取引条件を検討できないまま当初本件賃貸借契約を締結し、さらに本件賃貸借契約締結に至ったとも評価できる。これは消費者の利益を一方的に害するものといえることができる。」

このように、大阪高裁は、以上のような諸点の総合検討の結果、本件のような更新料条項を、「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」と結論付け、消費者契約法10条により無効とした。

- 3 また、上記大阪高判平成21年8月27日のほかにも、京都地判平成21年7月23日（判時2051・119，金融商事判例1327・26，判タ1316・192）京都地判平成21年9月25日（同日付けで、3件の判決，判時2066・81，判タ1317・214），大阪高判平成22年2月24日（甲7），大阪高判平成22年5月27日（甲8）が存在する。
- 4 なお、被告が用いていた更新料条項は、賃借人に、1年あたり約3月分の賃料相当額の負担を強いるものもあり、上記裁判例に比しても過酷な条項といえる。

5 よって、更新料条項は消費者契約法10条により無効である。

第5 よって、原告は、被告に対し、消費者契約法12条3項本文に基づき、消費者との建物賃貸借契約を締結・合意更新するに際し、上記更新料条項など、請求の趣旨1項記載の内容とする意思表示を行わないこと、同内容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求めて本訴に及ぶ。

#### 証拠方法

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 甲第1号証 | 適格消費者団体として認定をした旨の通知書（通知） |
| 甲第2号証 | 現在事項全部証明書                |
| 甲第3号証 | 重要事項説明書                  |
| 甲第4号証 | 建物賃貸借契約書                 |
| 甲第5号証 | 差止請求書兼申入書                |
| 甲第6号証 | 郵便物等配達証明書                |
| 甲第7号証 | 大阪高判平成22年2月24日           |
| 甲第8号証 | 大阪高判平成22年5月27日           |

#### 附属書類

|   |           |     |
|---|-----------|-----|
| 1 | 訴状副本      | 1通  |
| 2 | 甲号証写し     | 各2通 |
| 3 | 現在事項全部証明書 | 1通  |
| 4 | 訴訟委任状     | 1通  |

## 当事者目録

〒604-0847

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

上記代表者理事 高 崙 英 弘

(原告訴訟代理人)

〒604-8186

京都市中京区烏丸御池東入アーバネックス御池ビル東館6階

御池総合法律事務所（送達場所）

弁護士 長 野 浩 三

弁護士 谷 山 智 光

弁護士 相 井 寛 子

電 話 075-222-0011 F A X 075-222-0012

〒604-0931

京都市中京区河原町二条西入ル河二ビル5階

木内総合法律事務所

弁護士 木 内 哲 郎

弁護士 大 濱 巖 生

〒604-0931

京都市中京区河原町二条西入宮崎ビル2階

中村利雄法律事務所

弁護士 平 尾 嘉 晃

〒604-0981

京都市中京区御幸町通丸太町下る御幸町ビル5階

京都法律事務所

弁護士 畑 地 雅 之

〒604-0845

京都市中京区烏丸御池上ルヤサカ烏丸御池ビル5階

けやき法律事務所

弁護士 本 田 里 美

〒604-0857

京都市中京区烏丸通二条上る蒔絵屋町280

マニユライフプレイス京都ビル4階 京都第一法律事務所

弁護士 谷 文 彰

〒600-8415

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

代表者代表取締役 岡 正 人