



平成24年6月29日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
平成24年(ワ)第472号 更新料条項使用差止等請求控訴事件
(原審 京都地方裁判所平成22年(ワ)第4222号)

口頭弁論終結日 平成24年4月27日

判 決

京都市中京区烏丸通二条下ル秋野々町529番地

控 訴 人	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 篤 英 弘
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士	長 野 浩 三
同	谷 山 智 光
同	相 井 寛 子
同	増 田 朋 記
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

京都市下京区因幡堂町655番地

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



同 近 澤 諒
主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は、控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結若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控訴人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ならない。
- 3 被控訴人は、前項記載の内容の条項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せよ。
- 4 訴訟費用は、第1，2審とも被控訴人の負担とする。

第2 事案の概要

1 事案の要旨

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控訴人が、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控訴人に対し、被控訴人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、消費者が被控訴人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た事案である。

原判決は、控訴人の請求をいずれも棄却したところ、主位的請求を棄却した部分についてのみ控訴人が控訴した。

2 前提となる事実、争点及び争点に関する当事者の主張

前提となる事実、争点及び争点に関する当事者の主張は、次の3のとおり「当審における控訴人の補充主張」を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要等」の「1 前提となる事実」、「2 争点」及び「3 争点に関する当事者の主張」（原判決3頁11行目から同13頁3行目まで）のとおりであるから、これを引用する。

3 当審における控訴人の補充主張

被控訴人が使用していた更新料条項は、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わなければならないとされているものであり、平成23年最判の事案に照らしても、極めて高額な更新料の事案である。被控訴人が使用していた更新料条項は、控訴人訴訟代理人らが所属する京都敷金・保証金弁護団にこれまで寄せられた多数の事案の中でも、契約期間及び賃料に対する割合が極めて高率な事案であり、国土交通省が調査した更新料に関する調査（甲35）では、更新料が高額な地域でも、東京・千葉で平均1.0か月分（2年の更新期間に対して）、京都で平均1.4か月分（1年の更新期間に対して）であるところ、これと比べても極めて高額であることがわかる。

したがって、被控訴人が使用していた更新料条項は、平成23年最判の基準に照らしても、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いうべきであり、「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」として、法1

0条により無効となるというべきである。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、控訴人の主位的請求は理由がなく棄却すべきものと判断するが、その理由は、次の2のとおり「当審における控訴人の補充主張に対する判断」を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1, 2, 3の(1)ないし(3), 4（原判決13頁5行目から同頁15行目まで、同頁22行目から同20頁21行目まで、同21頁8行目から同頁15行目まで）のとおりであるから、これを引用する。

2 当審における控訴人の補充主張に対する判断

控訴人は、被控訴人が使用していた更新料条項は、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わなければならないとされており、平成23年最判の基準に照らしても、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から、「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」として、消費者契約法10条により無効となると主張する。

しかし、引用にかかる原判決説示のとおり、被控訴人が現に使用していた更新料条項の額が高額に過ぎ、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か否かを判断するためには、更新料の額、賃料の額、賃貸借契約が更新される期間のほかにも、賃貸借物件の適正賃料額と約定賃料額との対比や、賃借人が支払う賃料や更新料等を含めた総支払額と適正賃料額との対比等の個別具体的な事情を各賃貸借契約ごとに斟酌、検討することが必要となるから、そのような個別具体的な事情を斟酌することなく、一律に上記更新料額が高額に過ぎ、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとは直ちに断定することができないというべきである。そうすると、被控訴人が現に使用していた更新料条項において一律に平成23年最判が説示する特段の事情があるとは



にわかに認めることができないから、控訴人の主張は理由がない。

3 結論

以上によれば、原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから棄却することとし、主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第2民事部

裁判長裁判官 西 村 則 夫

裁判官 亀 田 廣 美

裁判官 上 野 弦

これは正本である。

平成24年 6月29日

大阪高等裁判所第2民事部

裁判所書記官

岩本直樹

