

消費者契約法に関連する消費生活相談の概要と主な裁判例

全国の消費生活センターには、消費者と事業者との間で締結される商品やサービスの契約に関して多数の相談が寄せられており、消費生活相談の現場では各種の法令等に基づき、その被害の救済に取り組んでいる。なかでも消費者契約法は、あらゆる消費者契約を対象として、事業者の不当な勧誘や不当な契約条項によって被害を受けた消費者の事後救済を可能とするものであり、消費者契約にかかわるトラブルを解決する有効な手段として活用されている。

国民生活センターでは、消費者契約法に関連する消費生活相談を整理し、事業者の不当な勧誘や不当な契約条項について、その代表例と傾向をまとめている。また、消費者契約法施行後、消費者契約法に関連する主な裁判例について収集し情報提供している。

今回は昨年 10 月公表以降に把握できたものを取りまとめた。

1. 消費者契約法に関連する消費生活相談の概要

消費者契約法に関連する消費生活相談として、事業者の「不当な勧誘（4 条関連）」と「不当な契約条項（8～10 条関連）」の代表的な例とその件数について直近 5 年分を〔表 1〕にまとめた。また、2008 年度の件数は、以下のとおりである。

- (1) 「不当な勧誘（4 条関連）」では、「販売方法」に関する相談のうち、代表的な販売手口等を挙げている。このうち、「(1) 消費者を誤認させる勧誘」では、「虚偽説明」が 31,823 件、「説明不足」が 29,447 件、「サイドビジネス商法」が 14,605 件となっているが、これらは主に事業者のセールストークに問題のあったものである。また、「販売目的隠匿」が 16,513 件、「無料商法」が 23,204 件、「点検商法」が 5,053 件、「身分詐称」が 8,842 件となっているが、これらは主に勧誘の入り口の段階で消費者を誤認させる手口である。「(2) 消費者を困惑させる勧誘」では、「強引・強迫」行為に関する相談件数が多く、45,903 件であった。「(3) その他不適切な勧誘」では、「二次被害」が 12,152 件、「次々販売」が 10,183 件、「判断能力に問題のある人の契約」が 5,732 件となっている。
- (2) 「不当な契約条項（8～10 条関連）」では、「契約・解約」に関する相談のうち、不当条項に関連する相談の内容を挙げている。消費者契約法 9 条 1 号に関連する「解約料」に関する相談は 18,563 件、9 条 2 号に関連する「遅延金」に関する相談は 7,672 件、10 条に関連する「保証金等」の相談は 20,476 件となっている。

〔表1〕 消費者契約法に関連する消費生活相談*の概要

年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	備考	
相談総件数	1,919,672	1,302,182	1,111,775	1,049,859	947,623		
「販売方法」に関する相談件数	872,671	582,825	479,992	425,869	368,104		
「契約・解約」に関する相談件数	1,646,359	1,085,182	917,819	855,065	759,288		
不当な勧誘（4条関連） 代表的な販売手口等	(1)消費者を誤認させる勧誘：消費者契約法の不実告知、断定的判断の提供、不利益事実の不告知となるような販売手口の問題を含む相談。						
	虚偽説明	37,766	43,827	39,700	36,733	31,823	虚偽の説明により誤認した相談など。虚偽の説明があった場合でも、他に具体的な手口がわかっているものは含まれない。架空・不当請求の相談は除外。
	説明不足	31,967	33,176	32,756	32,805	29,447	勧誘の際の説明不足が原因で誤認した相談など。クレーム処理の際の説明不足も含む。
	サイドビジネス商法	17,180	16,899	17,381	17,774	14,605	「内職・副業（サイドビジネス）になる」「脱サラできる」などをセールストークにした手口により誤認した相談など。
	販売目的隠匿	26,809	30,449	28,624	22,506	16,513	販売目的を隠した勧誘により誤認した相談など。アポイントメントセールスを含む。
	無料商法	28,561	28,459	25,736	27,543	23,204	「無料サービス」「無料招待」「無料体験」など「無料」であることを強調した手口により誤認した相談など。
	点検商法	11,313	11,471	7,558	5,891	5,053	「点検に来た」と来訪し、「水質に問題がある」「ふとんにダニがいる」など事実と異なることを言う手口により誤認した相談など。
	身分詐称	10,748	11,273	9,795	8,602	8,842	販売員が公的機関や有名企業の職員や関係者であるかのように思わせる手口により誤認した相談など。
	(2)消費者を困惑させる勧誘：消費者契約法の不退去、退去妨害となるような販売手口の問題を含む相談。						
	強引・強迫	60,669	63,162	57,974	50,261	45,903	強引・強迫行為により困惑した相談など。クレーム処理の際の行為等や電話による勧誘も含む。架空・不当請求の相談は除外。
	長時間勧誘	6,780	7,498	7,302	5,505	4,490	長時間にわたる勧誘により困惑した相談など。電話による勧誘も含む。
	夜間勧誘	2,133	2,336	2,407	1,878	1,610	夜間の勧誘により困惑した相談など。電話による勧誘も含む。
	(3)その他不適切な勧誘：たまたまに現行の消費者契約法の対象とはならないが、不適切な勧誘として議論される販売方法の問題を含む相談。						
二次被害	27,671	23,637	19,805	16,196	12,152	一度被害にあった人を再び勧誘して、二次的な被害を与える手口。	
次々販売	12,843	16,472	14,288	12,311	10,183	一人の者に次々と契約をさせるような手口。勧誘を断れない消費者につけ込んで、不必要とも思える商品を購入させる相談など。	
判断能力に問題のある人の契約	5,832	8,138	7,066	6,119	5,732	何らかの理由によって十分な判断ができない者の契約であることが問題となっている相談。いわゆる適合性原則に関連した相談など。	
不当な契約条項（8～10条関連） 関連する相談の内容	解約料	15,339	18,122	18,900	21,534	18,563	契約の解除に伴う不当な損害賠償額の請求を定めた条項についての相談を含む、解約料に関する相談全般。
	遅延金	32,195	13,772	9,309	11,364	7,672	金銭の支払いが遅延した場合の不当な損害賠償金を定めた条項についての相談を含む、債務の履行が遅れたことによる損害賠償金（遅延金、遅延損害金、遅延利息等）に関する相談全般。
	保証金等	22,517	23,504	22,712	21,618	20,476	不動産賃貸借で、原状回復費用を不当に消費者に負担させることを定めた条項についての相談を含む、債務者が契約時に予め債権者等に対して預ける金銭（手付金、敷金、礼金、内金など）に関する相談全般。

* 不当な勧誘（4条関連）については、「販売方法」に関する相談のうち「代表的な販売手口等」を、不当な契約条項（8～10条関連）については「契約・解約」に関する相談のうち「（不当条項に）関連する相談の内容」を記載。

* 「販売方法」、「契約・解約」はマルチカウント。また、「代表的な販売手口等」と「関連する相談の内容」の各項目も、すべてマルチカウント。

* 不当な勧誘（4条関連）及び不当な契約条項（8～10条関連）の各項目は、消費者契約法の対象となる相談を含むものであるが、すべてが同法の対象となる相談ではない。

* データは2009年9月15日までのPIO-NET（全国消費生活情報ネットワーク・システム）登録分。

2. 消費者契約法に関連する主な裁判例

消費者契約法に関連した訴訟のうち、判決があった事案で国民生活センターが把握しているものは、2009年8月末日現在158件である。〔表2〕に、2008年10月16日に公表した「消費者契約法に関連する消費生活相談の概要と主な裁判例」以降に把握した22件の判決を掲載した。

22件の内容を見てみると、「不当な勧誘（4条）」関連の判決が3件、「不当な契約条項（8～10条）」に関連する判決が16件、適格消費者団体が消費者契約法に基づいて差止請求を行う「消費者団体訴訟」に係る判決が3件であった。

「不当な契約条項（8～10条）」に関連する判決16件のうち、半数以上の9件（表2Ⅱの4、6、8、9、11、12、14、15、16）が、不動産賃貸借関係の裁判であり敷金・礼金・保証金・更新料・定額補修分担金に関する条項（特約）の有効性が争点となっており、このうち5件が消費者側に有利な判断となっている（表2Ⅱの4、9、11、15、16）。特に大阪高裁平成21年8月27日判決（表2Ⅱの16）は、月額賃料4万5,000円、更新料10万円という賃貸借契約に関する事例だが、「月額賃料と対比するとかなり高額であるから、控訴人にとって経済的に大きな負担となる」こと、「控訴人に対して本件更新料約定が置かれている目的、法的根拠、性質が明確に重要事項説明の際にも説明されていない」ことなどを理由として、高裁レベルとして初めて更新料を無効とした判決である。本件は、現在上告中であり判決が確定していないが、消費生活相談においてもこの分野でのトラブルは少なくないことから、相談現場への影響があると思われるので、最高裁の結論を注視する必要がある。

また、適格消費者団体が消費者契約法に基づいて差止請求を行う「消費者団体訴訟」（表2Ⅲ）に係る判決が、同制度施行後初めて出された。今後も適格消費者団体による差止請求や、裁判が予想されるため引き続き注目していきたい。

〔表2〕 消費者契約法に関連する主な裁判例

I. 不当な勧誘（4条）関連

	判決	原告（控訴人）の主張	判決の内容
1	東京地裁 平成18年 8月30日 判決	原告（消費者）は平成15年6月30日に被告（不動産会社）からマンションを2,870万円で購入する旨の売買契約を締結し、9月29日に引渡しを受け居住した。居住後1年も経過しない平成16年8月、本件マンションの隣地に建物が建築され、眺望・採光・通風・景観が失われた。本件売買契約の締結に当たり被告の代理人となった訴外A不動産会社は、売買契約の締結を勧誘するに際し、被告から販売の委託を受け、眺望・採光・通風・景観等の住環境に関する重要事項に関し、良好さなど原告にとって利益となることを告げるとともに、隣地に建物が建築され、住環境が悪化するような不利益な事実等を故意に告げなかったとして、本件売買契約を消費者契約法4条2項に基づき取消し、売買代金の返還を求めた。	<p>消費者契約法4条2項に基づいて消費者契約を取り消すには事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げることが要件となっている。</p> <p>訴外A不動産会社は、本件売買契約の締結について勧誘をするに際し原告に対して、チラシ・図面集・パンフレットに記載されている本件建物の眺望・採光・通風の良さを強調、謳い、本件建物の眺望・採光・通風といった重要事項について原告の利益となる旨を告げたというべきである。</p> <p>次に、消費者契約法4条2項は事業者が当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実（当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る）を故意に告げなかったことを要件としている。被告は本件売買契約当時、本件マンション北側に旧建物を取り壊して3階建ての作業所兼居宅を建て替える計画を聞かされ、知っていたにもかかわらず、重要事項説明書に記載された一般的な説明にとどまり、原告に対しマンション完成後すぐに北側隣地に3階建て建物が建築されるという不利益事実の告知がなされてない。</p> <p>したがって、原告は被告による利益の告知がなされ、かつ、本件マンション完成後すぐに北側隣地に3階建て建物が建築されるという不利益な事実を故意に告げられなかった結果、原告は建物が建築されることはないものと誤認し、被告に対し本件売買契約の申込みの意思表示をしたというべきであるとして、消費者契約法4条2項による取消しを認め、売買代金の返還を認めた。</p>
2	東京地裁 平成20年 7月29日 判決 (判例タイムズ1291号273頁)	原告はオペラの公演チケットを購入して、公演を観劇したところ、実際にオーケストラの指揮を執ったのが、パンフレット等で宣伝されていた指揮者ではなく、格下の指揮者であったことは、公演主催者及び公演協賛者である被告の債務不履行、消費者契約法4条1項1号の不実告知、民法上の不法行為に当たるとして、不当利得返還及び、損害賠償請求を求めた。	<p>本件オペラ鑑賞契約の内容には、パンフレット等で宣伝されていた指揮者が指揮をすることが含まれているが、指揮者等がやむを得ない事情により変更となる可能性があることをチケット等に明示していることから、やむを得ない事情がある場合には指揮者の変更も許容される契約である。そして、本件オペラ鑑賞契約において、公演主催者は、特段の事情のない限り、出演者等の来日及び出演を充分に確保する内容とすべき義務を負うにとどまる。当初の告知通り出演させることができなくなった場合であっても、公演主催者にとってやむを得ない事情による場合には、債務不履行責任を負わないものとし、本件の場合、やむを得ない事由が認められるとして、公演主催者の債務不履行責任を否定し、公演協賛者については、鑑賞した者との間で公演に関し、何らの契約を締結していないことから、債務不履行責任は負わないとした。</p> <p>また、上記のようにやむを得ない事情により、指揮者の変更の可能性が明示されていることから、予定する指揮者の表示をしたからといって、重要事項について事実と異なることを告げたということにはならないとし、原告の請求はいずれも理由がないとした。</p>

3	福岡地裁 平成 20 年 9 月 19 日 判決	<p>原告(信販会社)は被告(消費者)との間で呉服についての立替払契約を締結した。被告は自ら契約書に署名押印し、契約締結確認電話についても間違いのない旨の回答をしていること、立替金を支払う義務があることを十分に認識していること、販売店の従業員が絶対に迷惑をかけるという発言は、被告と従業員との個人的なやり取りで、本件各立替払契約の取引条件とは異なるとして、立替払契約の分割支払金残金の請求を求めた。</p>	<p>被告は抗弁として、立替払契約に関する支払義務の有無という消費者契約における「その他の取引条件」(消費者契約法4条4項2号)に当たる重要事項につき、事実と異なることを告げられたと主張する。しかし、同号における「その他の取引条件」とは、契約の目的物の対価以外の取引に関して付される価格の支払時期などの条件をいうと解される。この概念に絶対に迷惑をかけないと強調したことが含まれると解することはできない。</p> <p>被告は名義貸しに加担したとも言い得、そのこと自体不正行為を助長するものであり、信義に反する行為である。原告が正当に指摘するところ、購入してもいない商品について立替払契約書に署名、押印しないという常識的な判断をすれば今回の事態を避けることができた。しかし、諸事情を総合するならば、本件において、被告が原告に対して特定商取引法9条1号に基づく解除を主張することが信義に反するとまでは断じ難いということができるとして、原告の請求を棄却した。</p>
---	-----------------------------------	---	--

II. 不当な契約条項（8～10条）関連

	判決	原告（控訴人）の主張	判決の内容
1	さいたま簡裁平成18年12月15日判決（さいたま地裁平成19年6月1日判決の原審）	<p>原告（夫婦）らの息子甲は利用していた出会い系サイトの料金の支払にあたり、原告らのクレジットカードを無断で使用した。被控訴人は出会い系サイトのクレジット決済代行機関として、カード会社に対して利用料金の引き落としを指示し、カード会社は、それにしたがって、原告らの口座から料金を引き落としした。</p> <p>そこで、家族等による不正利用の場合にカード名義人の支払義務を免責しない旨の本件規定は、民法の規定に比して消費者である控訴人らの権利を制限するものであるから、消費者契約法10条に違反し無効である等主張し、本件引き落とし指示をしたことは違法であり不法行為が成立するとして、損害賠償を求めた。</p>	<p>クレジットカードの名義人（会員）は、同カードを他人に使用させてはならないが、家族など一定の関係がある者とは、経済的に一体のこともあるところ、その者は、名義人のカードを使用することが容易であり、事実上、名義人の承諾を得て使用し、或いは事後承諾を得ることもあり得るものであるから、家族など一定の関係がある者の無断使用については、カード名義人に責任を負わせる規約の定めは合理的であり、消費者契約法にも公序良俗にも違反しない。この規約の有効性は、カード会社が、家族等による無断使用を知った場合といえども、変わりはない（規約の適用が制限されることもない）などとして、原告の請求を棄却した。</p>
2	大阪地裁平成19年11月7日判決（判例時報2025号96頁）	<p>介護施設（グループホーム）に入居中であった原告が、ベッドから転落し、左大腿骨転子部骨折の負傷したことにつき、被告である施設を営む会社に対して、不法行為もしくは債務不履行に基づき損害賠償の支払いを求めると共に、施設入居時に支払った敷金の敷引約定は消費者契約法10条に照らして無効であるとして、退去時に無条件に差し引かれた敷金50%の返還を求めた。</p>	<p>本件事情のもとで、本件における敷引特約それ自体が消費者契約法10条により無効であるということができないというべきである。しかし、いかなる場合においても、額面どおり一律に全額の敷引がされると解するのは相当ではなく、契約の内容、目的物の性質、金額の多寡、その交付された趣旨、契約存続期間の程度、終了に至った経緯、その他当事者の公平など諸般の事情を考慮して、敷引の可否、その額を決するのが相当であると解すべきである。本件では、全額の敷引を認めるのは相当ではなく、敷引分のうち、4分の1程度すなわち、10万円分のみの敷引を認めるのが相当である。したがって敷引分のうち30万円については原告に返還されるべきものというべきであるとして、原告の請求の一部を認めた。</p> <p>（その他、治療費、入院雑費、交通費、入院慰謝料、後遺障害慰謝料、文書料、弁護士費用が損害として認められた）</p>

3	大阪地裁 平成 20 年 6 月 10 日 判決 (判例タイムズ 1290 号 176 頁)	原告(消費者)は、被告(販売業者)からインターネットオークションで購入した中古車にメーターの巻き戻しがあったことから売買契約を解除した。その後、メーター巻き戻しについての不法行為責任、本件が消費者契約であることから、仮に免責の合意が成立したとしても、消費者契約法 8 条 1 項 5 号、10 条により無効であることから、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、車両価格および購入に要した費用などの支払いを求めた。	<p>本件車両の走行距離がメーターに表示されたものと 8 倍以上異なること自体が本件車両の隠れた瑕疵であると認められる(不法行為責任は認められない)。</p> <p>被告は、瑕疵担保責任の免責の合意を主張するが、本件契約は消費者契約に当たり、原告・被告間の合意は、仮に成立していたとしても、消費者の権利を制限するものであることは明らかであり、消費者契約法 8 条 1 項 5 号により無効となる。</p> <p>なお、被告は、本件契約が業者向け販売であるから、消費者契約でないことを主張するが、消費者契約法 2 条は、消費者とは個人をいい、事業者とは法人その他団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいい、消費者契約とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいうと定義しているところ、同条は、契約の締結、取引に関する情報・交渉力の格差が事業に由来するため、消費者、事業者の概念を区別して消費者契約の定義で用いているのであるから、本件契約が、業者向けの価格、内容で締結されたことをもって、消費者契約であることを否定することはできないとして、原告の請求の一部を認めた。</p>
4	京都地裁 平成 20 年 7 月 24 日 判決	被告(貸貸人)から建物を賃借していた原告(賃借人)が賃貸借契約中の定額補修分担金の定めは、消費者契約法 10 条により無効であるとして、被告に対して、支払済みの定額補修分担金 25 万円及び遅延損害金の支払いを求めた。	<p>定額補修分担金の返還を請求することが出来ないこと、金額が一律に定められていること、回復費用が分担金に達しない場合、結果的に賃借人に回復義務のない通常損耗の回復費用を負担させたのと同じ結果になることなどから、本件特約は民法の規定による場合に比し、消費者の義務を加重するものである。また、本件特約は賃借人の負担軽減になるとは言えず、分担金について貸貸人と交渉して金額の変更を求めることも出来ないことから、本件特約による義務の加重は、賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法 10 条により無効であるとし、定額補修分担金全額の返還を認めた。</p>
5	大阪地裁 平成 20 年 9 月 19 日 判決(大阪高裁平成 21 年 4 月 9 日の原審)	原告は、被告大学医学部の推薦入試に合格し、入学時の学納金(入学金・授業料・教育充実費等)として合計 800 万 6,000 円を納入した、その後、他の大学に合格したことから入学を辞退し在学契約を解除した。被告の学納金不返還特約は消費者契約法 9 条 1 号により無効であるとして、被告に対して不当利得返還請求権に基づき、学納金の返還を求めた。	<p>まず、原告が 3 月末までに在学契約の解除をしたとは認められない。</p> <p>在学契約の解除が、当該大学が合格者を決定するに当たって織り込み済みのものであれば、原則として、その解除によって当該大学に損害が生じたということとはできないところ、一般的に 4 月 1 日には、学生が特定の大学に入学することが客観的にも高い蓋然性をもって予測されるから、在学契約の解除の意思表示がその前日である 3 月 31 日までにされた場合には、原則として、大学に生ずべき平均的損害は存しないものであって、不返還特約はすべて無効となり、在学契約の解除の意思表示が同日よりも後にされた場合には、原則として、学生が納付した授業料等及び諸会費等は、それが初年度に納付すべき範囲内のものにとどまる限り、大学に生ずべき平均的な損害を超えず、不返還特約はすべて有効となる。もっとも、在学契約の解除の意思表示が、3 月 31 日より後にされたとしても、例外的に、大学に生ずべき平均的な損害が存しないといえる特段の事情が認められる場合には、不返還特約が無効となる余地があるといえる。</p> <p>しかし、本件では特段の事情があるとは認められず、本件学納金が初年度に納付すべき範囲を超えているとの主張立証はないから、本件不返還特約は有効であるとして、原告の請求を棄却した。</p>

6	京都地裁 平成20年 9月30日 判決(原審 京都簡裁 平成19年 12月25日 判決)	<p>控訴人(賃借人)が被控訴人(賃貸人)との間で締結した建物賃貸借契約において礼金18万円を交付したがこの契約には賃貸借契約終了時に礼金を返還しない約定が付されており、礼金18万円が返還されなかったことから、この礼金を返還しない旨の約定が消費者契約法10条により無効であるとして礼金の返還を求めた。</p>	<p>本件礼金は、少なくとも賃料の前払としての性質を有するものというべきであるところ、建物賃貸借において、毎月末を賃料の支払時期と定めている民法614条本文と比べ、賃借人の義務を加重していると考えられるから、本件礼金約定は、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約定であるというのが相当である。</p> <p>しかし、契約書には礼金の額が18万円であること、契約締結後は礼金が返還されないことが明記されており、控訴人は負担すべき金額を容易に認識し得ること、礼金条項について説明があったこと、公営住宅法や旧公庫法などが礼金を禁止していることをもって本件礼金約定が非難に値するとまでいうことはできないこと、自然損耗の修繕費を二重取りしているとはいえない、などとして本件礼金約定が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ような事情は認められない。したがって、消費者契約法10条に反し無効であるとの控訴人の主張には理由がないとし、控訴人の請求を棄却した。</p>
7	東京地裁 平成20年 10月17日 判決 (判例時報 2028号50 頁)	<p>担任教師に暴行を加えたこと等を理由として退学処分または自主退学勧告を受けたことにつき、本件処分は無効であるとして、高校に対して、主位的に卒業認定および卒業証書の授与を請求し、予備的に生徒の地位を有することの確認を求めると共に無効な退学処分または自主退学勧告により損害を被ったとして、学則上納付した学費を返還しない旨の特約は、消費者契約法9条1号に違反し無効であるとして、債務不履行または不法行為に基づく損害賠償を求めた。</p>	<p>本件処分は、退学処分であり、自主退学に関するやりとりは、便宜的に自主退学の扱いとすることが出来ることを示唆したにすぎないとし、退学処分について裁量権の逸脱はない。また、本件退学処分により在学関係は消滅しているから、原告の卒業認定請求および在学確認請求は認められず、不法行為も認められない。</p> <p>そして、退学処分により在学契約が解除された場合、補充の生徒を入学させることは困難であることなどからすれば、本件学則の不返還特約は、損害賠償の予定または違約金の定めを有するものである。一般に、在学契約に基づく生徒に対する給付が4月1日から翌年3月31日までの1年を単位として準備されており、教育役務等の給付の準備がされていたことにかんがみれば、在籍予定であった期間における授業料等に相当する金員は、平均的損害額に該当するものというべきであり、上記不返還特約は、消費者契約法9条1号の平均的な損害を超えるものではないとし、原告の請求をいずれも棄却した。</p>

8	<p>京都地裁平成20年11月26日判決(大阪高裁平成21年6月19日の原審)</p>	<p>原告(賃借人)は被告(賃貸人)とマンション及び駐車場の賃貸借契約を締結した。賃貸借契約終了時に支払った敷金及び保証金から一定額を控除して返還する控除特約(以下、本件特約)は消費者に一方的な不利を与えているから、消費者契約法10条に違反し無効であるとして、原告は被告に対して、支払った敷金及び保証金から控除された23万9,400円の返金を求めた。</p>	<p>賃貸物件が建物である場合、その使用に伴う賃貸物件の通常損耗は賃貸借契約の中で当然予定されているから、通常損耗の回収は通常、賃貸人が減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませ、その支払いを受けることで行われる。そのため、賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせることはできないのが原則である。</p> <p>しかし、本件賃貸借契約においては、原状回復費用が家賃に含まれていない旨の規定があることが明示され、また本件特約の定額控除は、その名目は保証金とはなっているものの実質は原状回復分についての賃借人の負担額を定めたものに過ぎないから、民法が規定する場合に比して消費者の義務を加重した特約といえるかについて疑問があるといわざるを得ないとし、また契約締結前に説明を受けていること、礼金等の名目で一時金の支払いがなされていないこと等を考慮すると、本件特約が民法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はいえないので、消費者契約法10条に反するものとは言えないとし、原告の請求を棄却した。</p>
9	<p>大阪高裁平成20年11月28日判決(原審京都地裁平成20年4月30日判決)</p>	<p>賃貸マンションの賃貸借契約を締結した被控訴人(賃借人)が控訴人(賃貸人)に対して、定額補修分担金特約及び更新料特約が消費者契約法10条などにより無効であるとして、不当利得返還請求権に基づき、支払った補修分担金16万円及び更新料6万3,000円の支払いを求めた。原審は、更新料相当額について控訴人から受領済みであるとして請求を棄却したが、本件補修分担金特約については消費者契約法10条に該当し無効であるとして請求を認容したため、控訴人が敗訴部分(定額補修分担金特約が無効であること)を不服として控訴した。</p>	<p>本件定額補修分担金特約は、賃借人が本来負担しなくてもよい通常損耗部分の原状回復費用の負担を強いるものといわざるをえず、民法の任意規定に比して消費者の義務を加重する特約というべきである。</p> <p>また、定額補修分担金の金額は月額賃料の2.5倍を超える16万円であること、原状回復費用のすべてが通常損耗の範囲内である場合においても賃借人は一切その他の差額等の返還請求をすることは出来ない趣旨の規定であること、入居期間の長短にかかわらず、定額補修分担金の返還請求が出来ないこと、定額補修分担金には通常損耗の原状回復費用が相当程度含まれていると解されること、定額補修分担金の他に礼金10万円を支払っていることなどの事情を併せ考えれば、本件分担金特約は、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というべきである。</p> <p>これに対し控訴人は、本件特約は賃貸人と賃借人の双方がリスクと利益を分け合う交換条件的内容を定めたものであるから、消費者契約法10条に該当しないなどと主張するが、賃借人にとって定額補修分担金方式のメリットがあるかどうか疑問であるとして、控訴人の主張を退け、控訴人の請求を棄却した。</p>

10	東京高裁平成20年12月17日判決(原審さいたま地裁平成17年11月22日判決)(金融・商事判例1313号42頁)	控訴人(LPガス業者)が、後に被控訴人(消費者)らそれぞれ取得した各建物に、控訴人があらかじめ設置しておいたLPガス消費設備及び給湯器に関して、被控訴人らとの間で締結した各貸与契約に定められた中途解約の場合の補償費支払に関する合意に基づき、被控訴人らに対し、各補償費名目の金員の支払を求めたところ、原審は、控訴人の主張する趣旨の補償費負担の合意が成立したとは認められないとして請求を棄却したため、控訴人が控訴した。	<p>本件合意の無効ないし取消しをいう被控訴人らの主張は採用することができない。</p> <p>本件補償費の定めは、解約上はLPガス消費設備の価格補填の目的(控訴人のいうところの実質的な売買あるいは利益の調整)に出たものと解することはできず、単に被控訴人らが本件貸与契約を解約したときには何の対価もなく当然に被控訴人ら側に発生する金銭支払義務が一方的に発生するもの、すなわち解約に伴う違約金の定めと解するべきである。本件補償費の実態が違約金と認められる以上は、消費者契約法9条1号により、貸与契約の解消により業者に生ずべき平均的な損害を超えて定められた違約金部分は無効というほかない。控訴人は、被控訴人らとの間でLPガス消費設備及び給湯器の貸与契約を締結するに先立ち、自らの判断の下に各建物にそれらの設備を設置したのであるから、その設置に要した費用は被控訴人らとの間の契約解消による損害とはなり得ない。また、契約締結に関する事務処理費用については、契約の中途解約により契約が遡って失効するわけではないし、解約後に格別の費用が発生するというわけでもないから、その費用を損害と認めることはできない。したがって、本件各合意に定める補償費はその金額が消費者契約法9条1号の規定により無効というべきであって、被控訴人らにこれを請求することはできないとして控訴人の請求を棄却した。</p>
11	大阪高裁平成21年3月10日判決(原審京都地裁平成20年9月26日判決)	控訴人(借借人)が被控訴人(貸借人)との間で締結した賃貸借契約に付随していた定額補修分担金特約に基づいて支払った分担金12万円について、本件特約は消費者契約法10条により無効であるとして分担金12万円の返還を求めた。	<p>本件契約書の記載内容によれば、逆に原状回復費用から通常損耗についての原状回復費用を控除した金額が分担金を下回る場合にも、借借人はその差額分の返金を求めることができない趣旨と解することができる。そうすると本件特約は借借人が本来負担しなくてもよい通常損耗部分の原状回復費用の負担を強いるものであるから、民法の任意規定に比して消費者の義務を加重する特約である。</p> <p>更に、本件特約は定額補修分担金の金額は月額賃料の2倍を超える12万円であること、定額補修分担金には通常損耗の原状回復費用が相当程度含まれていると解されること、控訴人は被控訴人に定額補修分担金とは別に礼金15万円を支払っていることなどの事情を考慮すると、本件特約は民法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いうべきであるから、消費者契約法10条により無効であるとし、分担金12万円の返還を認めた。</p>

12	<p>大津地裁 平成 21 年 3 月 27 日 判決</p>	<p>原告(賃借人)は賃貸借契約を締結している被告(賃貸人)に対して、更新料支払特約は何らの対価性もなく賃借人に一方的に更新料の支払いを強要するものである。また民法が適用される場合に比して、賃借人に義務を加重し、また権利を制限するものである。したがって、当該更新料支払特約は信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するものであるから、消費者契約法 10 条によって無効であるとし、3 回分の更新料 26 万円の支払いを求めた。</p>	<p>更新料支払特約は合意更新後の契約期間について賃料の一部前払いとしての性質を有しているから、賃料の後払いを定める民法 614 条と比べて、賃借人の義務を加重するものといえる。また、更新料は賃貸借契約が賃借人によって有効に中途解約され終了した場合にも、賃貸人から返還・清算されることを要しないものであるから、残存期間については、使用収益がないのに対価たる賃料のみ徴収された形となり、民法上の任意規定が適用される場合と比較して賃借人の義務を加重するものであるとし、更新料支払特約は消費者契約法 10 条前段に該当するとした。</p> <p>しかし、消費者契約法 10 条後段に該当するかについては、更新料支払特約は京滋地区で長年普及していた概念であり、また賃借人が負担すべき金額及び支払時期が明確であり、判断の前提となる情報も開示されていたことから、原告が更新料の厳密な法的性質を理解していなかったとしても、更新料が賃料の一部前払いであることを明示的・黙示的に認識していたと言える。また、原告は他の賃貸借物件を選択することが可能であったと推認される。したがって、当該更新料支払特約は当事者間の情報力・交渉力の格差につけ込み、自己に一方的に有利な契約条項を定型的に準備し、賃借人に押し付けたものとはいえず、信義則に反するとは言えない。したがって消費者契約法 10 条の要件に該当しないとし、原告の請求を棄却した。</p>
13	<p>大阪高裁 平成 21 年 4 月 9 日 判決(原審 大阪地裁 平成 20 年 9 月 19 日 判決)</p>	<p>控訴人は、被控訴人大学医学部の推薦入試に合格し、入学時の学納金(入学金・授業料・教育充実費等)として合計 800 万 6,000 円を納入した、その後、他の大学に合格したことから入学を辞退し在学契約を解除した。被控訴人の学納金不返還特約は消費者契約法 9 条 1 号により無効であるとして、被控訴人に対して不当利得返還請求権に基づき、学納金の返還を求め、控訴した。</p>	<p>本件在学契約の解除によって被控訴人に平均的損害が生じるかについては、被控訴人は学生募集要項に 4 月 7 日までに通知がない場合には不合格になる旨を記載し、現に平成 16 年以降は、毎年 4 月 1 日以降も補欠者の中から追加合格者を出すことを予定して、4 月 7 日までは最終的な合否の判定を留保し、4 月 7 日の経過をもって最終合格者を確定させる取扱いが確立されているというべきである。また、推薦合格者の場合は他大学医学部の一般入試試験に合格し、その大学に入学する者が出ることを被控訴人としても当然予測していたものである。したがって、被控訴人補欠者につき 4 月 7 日まで最終合格を留保する取扱いは、同日までは、従前の合格者、特に推薦入学合格試験合格者については在学契約が解除されることがあること、4 月 1 日以降に補欠者を大学に入学させることを織り込んだものである。そのため、控訴人が 4 月 5 日に本件在学契約を解除しても被控訴人に生ずべき平均的損害は存しないものというべきであり、控訴人が納付した入学金を除く学納金は、その全額が平均的損害を超えるものであり、消費者契約法 9 条 1 号に該当するから、本件不返還特約のうち入学金を除く学納金に関する部分は無効である。</p> <p>したがって、被控訴人は控訴人に対し、入学金を除く学納金 700 万 6,000 円を返還する義務を負うことを認めた。</p>

14	大阪高裁平成21年6月19日判決(原審京都地裁平成20年11月26日判決)	<p>控訴人(賃借人)は被控訴人(貸與人)とマンション及び駐車場の賃貸借契約を締結した。賃貸借契約終了時に支払った敷金及び保証金から一定額を控除して返還する控除特約(以下、本件特約)は消費者に一方的な不利を与えているから、消費者契約法10条に違反し無効であるとして、控訴人は被控訴人に対して、支払った敷金及び保証金から控除された21万円の返金を求め、控訴した。</p> <p>なお、控訴人は原審において、駐車場の賃貸借契約に基づく駐車場の使用料と契約手数料の合計2万9,400円の返還を求めたが、いずれも棄却されている。しかし控訴人は駐車場の賃貸借契約の部分については請求しなかった。</p>	<p>まず、本件特約は通常損耗についての原状回復費用を保証金から定額を控除する方法で賃借人に負担をさせる趣旨であると認められる。通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分は賃料に含ませてその支払をうけることにより行われ、賃貸借契約が終了した場合、賃借人は通常損耗については原状回復義務を負わず、その費用を負担する義務はないと解するのが相当である。本件特約は通常損耗についての原状回復費用を賃借人に負担させるものであるから、民法の任意規定の適用による場合と比較して賃借人の義務を加重する特約であるといわざるを得ない。したがって、本件特約は消費者契約法10条前段に該当する。</p> <p>しかし、消費者契約法10条後段については、本件賃貸借契約締結時に本件の特約の存在及び内容を告知され、明確に認識していたと認められること、控除される保証金の額が不当に高額とはいえないこと、保証金以外に礼金という名目で本件賃貸借契約終了時に一切返還されない一時金の授受がなされていないこと、賃借人はインターネット等を通じて情報を入手し、他の賃貸建物を選択する可能性があったと認められることから、控訴人と被控訴人との間に信義則上看過し難い不均衡をもたらす程度に控訴人の保護法益を侵害しているとまではいえないから、消費者契約法10条による無効は認められず、控訴人の請求を棄却した。</p>
15	京都地裁平成21年7月23日判決	<p>原告(賃借人)は被告(貸與人)にマンション賃貸借契約(以下、本件賃貸借契約)締結時に保証金を、契約更新時に更新料特約(以下、本件更新料特約)に基づき、更新料をそれぞれ支払った。しかし賃貸借契約終了時に35万円から無条件で30万円を控除するという内容の特約(以下、本件敷引特約)及び本件更新料特約は、賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせるものであり、民法の賃貸借契約に関する任意規定に比し、賃借人の義務を加重するものである。同時に、本件敷引特約及び本件更新料特約にはいずれも合理的な理由がなく、賃料支払義務以外の敷引金と更新料を賃借人に負担させる両特約は消費者の利益を一方的に害するものである。したがって、消費者契約法10条により両特約は無効であるとして、保証金35万円と更新料11万6,000円の返金と遅延損害金の支払いを求めた。</p>	<p>本件敷引金は法律上の性質ないし意味合いを明確にしていないことから、民法その他公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の義務を加重したものと見える。</p> <p>また、被告と原告の間には情報収集力の格差があることは否定できないこと、原告としては本件敷引特約について交渉する余地がほとんどなかったこと、本件敷引金は保証金、賃料に比して高額かつ高率であり、消費者である原告に大きな負担となること、本件敷引金の性質に合理的理由は認められず不明瞭であり、具体的かつ明瞭な説明を受けていたとは認められない。したがって、本件敷引特約は民法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、消費者契約法10条に該当し無効である。</p> <p>そして、賃借人として本件物件を継続して借りようとする以上、その全額を支払わなければならないのであり、原告が本件更新料特約について交渉する余地はほとんどない。また、本件物件を選ぶ際に更新料まで考慮して契約を締結することは困難であること、契約期間2年に対して月額賃料2か月分を支払うものであること、借地借家法28条が定める正当事由にかかわらず支払わなければならないこと、法定更新なら全く金員を支払う必要がないことを考慮すると、本件更新料は原告に大きな負担をかけるものである。</p> <p>更に被告は、本件更新料特約の趣旨には更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料の補充あるいは中途解約権の対価という要素があると主張するが、いずれも合理的理由があるといえない。また原告が被告から上記の要素について具体的かつ明確な説明を受けていたとは認められない。以上のことから本件更新料特約は民法1条2項に規定する基本原則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるというべきである。したがって、本件更新料特約は消費者契約法10条に該当し無効であるとして原告の請求を認容し、保証金及び更新料の返金と遅延損害金の支払いを認めた。</p>

大阪高裁
平成 21 年
8 月 27 日
判決 (原審
京都地裁
平成 20 年
1 月 30 日
判決)

控訴人(賃借人)は被控訴人(賃貸人)との間で建物の一室について賃貸借契約を締結した。しかし、本件賃貸借契約に基づく更新料支払約定は更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料補充の性質という法的性質を有しておらず、何ら対価性を有しない不合理なものである。また、控訴人と被控訴人の間には情報力と交渉力に格差が認められる。したがって、消費者契約法 10 条または民法 90 条により無効であるとして、不当利得返還請求権に基づき、過去 5 回にわたり支払った更新料 50 万円の返還を求めた。併せて敷金 10 万円から未払賃料 4 万 5,000 円を控除した 5 万 5,000 円の返還を求めて控訴した。

まず、平成 13 年 8 月 3 日に支払われた更新料 10 万円については、賃貸借契約締結時点では民法 90 条により無効であるとは言えない。また、消費者契約法が施行されていなかったため、適用はあり得ないとし、返還を認められない。

次に、本件更新料には、更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価の性質、賃料の補充の性質という 3 つの法的性質があるとは言えない。また、建物賃借時の更新時に更新料を授受するとの慣習法は認められないし、またその事実も認められない。

本件更新料約定が消費者契約法 10 条に該当するかについては、本件更新料は、本件賃貸借契約において附款として定められた、更新の際に支払われる対価性の乏しい給付というべきであるから、本件更新料約定は民法の任意規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する特約であるということができ、消費者契約法 10 条前段に該当する。

また、消費者契約法 10 条後段に該当するかについては、本件賃貸借契約の期間が借地借家法上認められる最短期間である 1 年間という短期間であるにもかかわらず、更新料の金額は 10 万円であり、月払の賃料の金額 4 万 5,000 円と対比するとかなり高額であるから、控訴人にとって経済的に大きな負担となる。更に、控訴人に対して本件更新料約定が置かれている目的、法的根拠、性質が明確に重要事項説明の際にも説明されていないこと、被控訴人と控訴人には客観的には情報収集力に大きな格差があったことを考慮すると、本件更新料約定は客観的には情報収集力の乏しい控訴人から借地借家法の強行規定の存在から目を逸らせる役割を果たしているといえる。この点で、控訴人は契約条件を自由に比較衡量する機会が十分には与えられていないから、実質的に対等にまた自由に取引条件の有利、不利を検討できずに本件賃貸借契約を締結したと評価することができる。したがって、本件更新料約定は消費者契約法 10 条後段に該当する。

以上のことから、本件更新料約定は消費者契約法 10 条により無効であるとし、不当利得返還請求権に基づき、更新料 40 万円の返還を認めた。

同時に本件更新料約定が無効であることから、更新料を敷金から控除することもできないとし、交付済みの敷金 10 万円から未払賃料 4 万 5,000 円を控除した 5 万 5,000 円の返還も認めた。

Ⅲ. 消費者団体訴訟に係る判決

(不当な契約条項 8～10 条関連)

	判決	原告（控訴人）の主張	判決の内容
1	京都地裁 平成 21 年 1 月 28 日 判決（大阪 高裁平成 21 年 6 月 16 日判決 の原審）	<p>原告（適格消費者団体）は被告（不動産賃貸業者）に対して、被告の定める敷引特約条項は民法 601 条に比して信義則に反し、賃借人に不当に金銭的負担を負わせるものであるから、消費者契約法 10 条に反する条項であるとして敷引特約条項を使用した意思表示を行うことの停止を求めた。</p> <p>その後、被告が上記請求を認容したので、敷引特約条項を利用した意思表示を行わないよう指示することのみを求めた。</p>	<p>消費者契約法 12 条に基づき、適格消費者団体は事業者に対して消費者契約法に列挙された不当行為の「停止」及び「予防」と、その実効性を確保するための「停止又は予防に必要な措置」を求めることができる。しかし、事業者が差止命令を内部的にどのようにして実行するかは、本来事業者の自立的な決定に任せられるべき事項である。そのため、事業者の差止命令の実現過程に介入し、別途義務を課すことができる行為は、不当行為の停止又は予防の実現性を確保するために必要な具体的に特定した措置に限られるというべきである。</p> <p>被告が敷引特約条項を使用した意思表示を行わないよう従業員に対してどのような業務上の指示を行うかは、事業者の自立的な実行に任せられるべき事項である。しかし、原告の請求は被告が許諾した消費者との間で敷引特約事項を使用した意思表示を行うことの停止に加えて、被告が何を行う義務を負うのかが明確になっていないから、不適法な訴えであるとし、原告の請求を却下した。</p>
2	京都地裁 平成 21 年 4 月 23 日 判決	<p>原告（適格消費者団体）は被告（貸金業者）に対して、借主である消費者が被告と利息付金銭消費貸借契約を締結する際に、使用するまたは使用のおそれのある貸付金の返済期限が到来する前に貸付金を一括で返済する場合、違約金の支払義務が発生すると定めた早期完済違約金条項である本件条項 A 及び借主の期限の利益が喪失し、貸付金を直ちに返済すべき義務が生じた場合には違約金が発生すると定めた本件条項 B は民法に比して借主の義務を加重するものである。したがって、両契約条項は消費者契約法 10 条に該当し、無効であると主張し、被告に対して同法 12 条 3 項に基づき、両契約条項を含む契約締結の差止め及び両条項を含む借用証書の用紙の廃棄を求めた。</p>	<p>本件条項 A については原告の主張を認容した。貸付利率が利息制限法所定の利息を超える利息付金銭消費貸借契約がある状態で、本件条項を含んだ金銭消費貸借契約書用紙を用いて他の金銭消費貸借契約が締結されると、最高裁平成 15 年 7 月 18 日判決の趣旨に反することになり、充当されるべき元本に対する期限の利益の発生を認めるのに等しい合意が成立したことになるから、本件条項 A は貸付の内容によっては、民法の規定による消費者の義務を加重する機能を有しているといえる。したがって、本件条項 A はかかる場合には信義則に反して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、消費者契約法 10 条に該当する条項といえる。</p> <p>また、被告は過去に利息制限法所定の利率を超える利率で貸付を行っていたこと、改正貸金業法の完全施行までの期間に利息制限法所定の利率を超える利率を採用することが十分に考えられることを考慮すると、本件条項 A は消費者契約法 12 条の定める差止めの対象になるというべきであるとし、本件条項 A については請求を認容した。</p> <p>一方、本件条項 B に関しては、現在は使用されておらず、被告が今後使用の予定はないと述べていることから、被告が不特定多数の消費者との間で本件条項を含む消費者契約の締結を行うおそれがあるとは認められないとし、原告の請求を棄却した。</p>

3	大阪高裁 平成 21 年 6 月 16 日 判決（原審 京都地裁 平成 21 年 1 月 28 日 判決）	<p>控訴人（適格消費者団体）が被控訴人（不動産賃貸業者）に対して、被控訴人が消費者と建物賃貸借契約を締結または合意更新する際に賃貸借契約が終了した時にその名目の如何にかかわらず、消費者に返金すべき敷金または保証金より無条件に一定額を控除する旨の条項（以下、敷引条項）を含む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主意的請求として求めた。また予備的請求として、主意的請求の内容を記載した書面を従業員に配布することを求めた。</p>	<p>消費者契約法 12 条が定める、事業者に対して不当行為の「停止若しくは予防に必要な措置」を求める請求には、事業者に対して、その従業員に対する何らかの指示を請求することも含まれる。しかし、事業者にて特定の作為を求める場合には、債務名義として執行することで実現される事業者の義務を明らかにしなければ強制執行の際に支障が生じてしまうから、請求する行為を具体的かつ明確にしなければならないが、本件主意的請求は事業者に対し、敷引条項を使用した意思表示を行うための事務を行わないよう指示するよう求めるだけであり、その方法、程度、内容といった具体的な行為が明確でないから、特定を欠くとし、主意的請求を棄却した。</p> <p>予備的請求については、被控訴人が敷引特約条項を使用した不当行為を行うおそれがあると認めことができず、理由がないとして、予備的請求も棄却した。</p>
---	--	---	---