

弁護士 佐藤 貴美^{たか よし}

明渡し遅延で、家賃2倍相当の賠償額を 予定する特約を認めた事例

明渡し遅延の場合に家賃の2倍に相当する賠償額を
予定する特約は消費者契約法に抵触せず、差止めが
認められなかった事例

(大阪高裁・平成25年10月17日判決)

■ 事案の概要

本件は、適格消費者団体が、不動産賃貸事業者である被告に対し、契約終了後の明渡しの履行遅滞による損害として家賃の2倍に相当する賠償額を予定する条項等が消費者契約法9条各号または10条に該当するとして、同契約書による意思表示の差止め、契約書用紙の廃棄等を求めた事案である。原審の大阪地裁・平成24年11月12日判決が当該契約条項に係る請求を棄却したため、控訴された。

■ 裁判所の判断

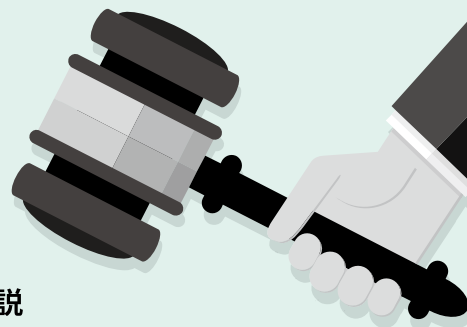
裁判所は、概ね以下のように述べて、この損害金条項は消費者契約法9条及び10条に該当せず、使用差止めは認められないとして、適格消費者団体の請求を棄却した(なお本判決は、平成27年3月3日に最高裁が上告不受理決定をし、確定している)。

ア 貸主は、借主が明渡しを任意で履行しない場合には、明渡しの実現のために相当の費用及び時間をかけて訴訟手続き及び強制執行手続きをとらなければならない、その費用の回収も確実とはいえず、回収に至るまでの時間を金額的に評価すると相当なものになることは容易に想定される。

イ 貸主に通常生ずべき損害は賃料相当額にとどまるものではなく、また、あらかじめ賃料以上の一定の額を損害賠償の予定として定めることは明渡し義務の履行を促すという観点からも合理性を有する。賃料の2倍という額は高額すぎるとまではいえない。

ウ よって本条項は、信義則に反し消費者に一方的に不利益な条項は無効とする消費者契約法10条には抵触しない。

エ また本条項は、「契約解除に伴う損害賠償の額を予定」するのではなく、契約終了後の明渡し遅延に係る損害賠償の予定を定めたものであるから、消費者契約法9条1号が適用されるケースではない。



■ 解説

1 明渡し履行のインセンティブ等とする手法

賃貸借契約が終了した場合、借主は当該物件を使用する権限がなくなることから、すみやかに物件を明渡ししなければなりません。もし借主が任意に明渡しをしない場合には、裁判等で明渡しの債務名義を取得し、最終的には強制執行によりその実現を図ります(貸主自らが強制力を行使して明渡しの実現を図ることは、自力救済禁止の法理に抵触し不法行為となるのが原則です)。

しかしこのような取扱いは時間も費用もかかります。そこで本件のように、明渡しが遅れた場合には賃料の2倍相当額の金銭負担が発生する旨の条項(明渡し遅延損害金条項)をあらかじめ契約で定め、任意の明渡しの履行のインセンティブ等とする手法が採られることがあります(全宅連の賃貸借契約書式も同様の規定を設けています)。

2 賃料2倍相当額も、消費者契約法に抵触しない

貸主が以上のような法的措置を講じる場合には多額の費用負担が生じますが、これは本来、借主が契約終了後の明渡し義務を履行しないという債務不履行に基づく損害であって、借主はその損害を賠償すべき責めを負います。また、損害金の金額が賃料と同額であれば、結局借主はこれまでと同額の金銭負担で物件の利用が継続できることになり、任意の明渡しへの働きかけにもなりません。よって、この判決が述べるように、明渡し遅延損害金を定めることも、その金額を賃料の2倍相当額とすることも、消費者契約法に抵触しないとされているところです(東京高裁・平成25年3月28日判決も同旨)。

3 明渡し遅延損害金について適切に説明できるように

契約時において、賃貸借契約条項に以上のような規定がある場合に、いまだにその有効性が問われることがあるようですが、本判決は適格消費者団体が行った差止め請求の結果として確定した判断であることを踏まえ、借主等に対し明渡し遅延損害金の意義や金額の相当性等を適切に説明できるようにしておくことが大切でしょう。