

消費者契約における不当条項規制に関する考察

——建物賃貸借契約における特約の合理性判断を中心として——

李 玉 花

- 一 問題の所在
- 二 消費者契約法10条の枠組み
- 三 裁判例の検討Ⅰ—10条における「任意規定」の位置づけ
- 四 裁判例の検討Ⅱ—10条における「信義則」の位置づけ
- 五 問題の整理と今後の課題

一 問題の所在

I 現代社会において消費者問題⁽¹⁾への関心は急速に高まっている。消費者問題が一般的・普遍的現象として現代社会に浸透していることは、消費者法領域においても共通の認識となっており、そのような社会現象に対しての「消費者法」の展開を促してきた⁽²⁾。このようななかで、2000年成立の消費者契約法⁽³⁾は、消費者取引に対する包括的な民事ルールを規定した。同法では二つの重要な視点の転換が図られている。すなわち、それまでの弱者として保護の対象とされてきた消費者から自立した権利者としての消費者像の確立、そして、行政主導の個別立法での対応を主な内容とする予防的・事前的規制から、公正で自由な競争を確保するための市場ルールを形成し、そのルールのもとで規制を行う事後的規制を中心とする法システムの確立という意味での転換である。

消費者契約の法理論は、近代民法のもとでの「消費者保護」⁽⁴⁾の時期においては、「近代市民法の修正」⁽⁵⁾、そして「契約自由の原則に対する制限」⁽⁶⁾に根拠を置いている。すなわち、近代民法は抽象的で対等な人間を法的主体として⁽⁷⁾

構成しているが、次第に、消費者は社会的・経済的弱者として認識されるようになってきた。その後、合意の形式化などの取引環境の実情に基づく「意思の擬制」や抽象的な法的主体を前提とする市民法体系のもとでの「意思の尊重」という契約的側面⁽⁸⁾の修正・拡張の性質をもつ契約理論が展開してきた。

しかし、現代の消費者取引では、消費者契約法が背景としている「消費者と事業者の情報の質および量並びに交渉力の格差」が顕著となっている。これは、単なる個別的格差よりも意思の不存在、交渉の困難性という社会構造的格差である点を鑑みると、現代社会の一般的現象としての消費者契約の特質に対応できる消費者契約理論体系を構築するには、市民法体系での意思理論⁽⁹⁾の見直し、さらには、新しい法理の創造が不可欠となっていると思われる。

Ⅱ 本稿が対象とするのは、消費者契約における不当条項規制の部分である。

不当条項規制の問題⁽¹⁰⁾に関しては、これまで、規制根拠、規制基準、規制方法をめぐり様々な議論が行われてきた。⁽¹¹⁾

不当条項については、民法の一般法理による規制⁽¹²⁾と約款規制⁽¹³⁾に関連して問題とされてきた。しかし、民法による規制は、一般条項による個別的・具体的判断という性質上、規制基準が不明確であることや事後的・個別的規制の限界等が問題点として指摘されてきた。約款論の場合は、近代契約理論との連関の問題や、規制の範囲をめぐら問題が指摘されてきた。⁽¹⁴⁾

そして、不当条項規制理論は消費者契約法の成立により、「消費者契約法における不当条項規制」として一歩進んだ展開を示し注目されている。

不当条項に関しては、消費者契約法 8 条～10 条が関連するが、とくに、10 条⁽¹⁵⁾が重要である。10 条は、不当条項規制の一般条項としての役割を担っているが、一般条項であるが故に 10 条の適用要件が明確であるとは言えない。そこで、消費者利益の確保という現実的意義の側面だけではなく、消費者契約

法の理論の構築という視点からも、10条の適用要件の整理と検討が必要である⁽¹⁶⁾と考える。また、近時の民法改正の動向との関連からも重要性が増大している。

二 消費者契約法10条の枠組み

消費者契約法10条は「①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消費者契約の条項であって、②民法第一条第二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は、無効とする」と定めている。

以下では、消費者契約法10条における「任意規定」と「信義則」の意味を整理しながら両要件の関係を導出することに努める。

I 消費者契約法10条における任意規定の意味

民法91条は、当事者が任意規定と異なる意思表示をしたときは、契約自由の原則のもとで一次的には、当事者の意思に従う旨を規定している。民法典が任意規定を置いた理由は、「当事者が必要な点につき常に明瞭に取極めをするとは限らないので」とし、「一定の基本的契約につき、当事者の意思表示が欠けていたり、また曖昧だったりして、当事者間に争いが生じたとき」⁽¹⁷⁾の意思に対する補充機能を有すると解されている。すなわち、任意規定は社会一般的に承認された基本的契約の「意思の擬制」であり、そのような法規範は「一定の時代に一定の社会における社会の経済構造によって制約」⁽¹⁸⁾されているものである。任意規定には①「当事者の意思の補充および解釈」⁽¹⁹⁾と②「当事者間の公平・社会生活の安定の精神」という二つの側面が存在すると考えられる。

従来の不当条項規制では、任意規定の①の側面が強調され、②の部分については主に民法90条の公序良俗による「暴利の法理」⁽²⁰⁾或は「給付の均衡法理」⁽²¹⁾での「経済的要素に関する判断」が中心であった。しかし、民法90条による救済は、契約内容そのものに対する判断よりも法における経済的要素の反映

ともいえるが、あくまでも事後的・個別的救済であるので消費者契約の特質からの要請—消費者が契約内容の形成にほぼ参加できなくなったこと—⁽²²⁾に対して充分に応えるには限界がある⁽²³⁾と考える。

消費者契約法10条のいう任意規定は、「契約内容の合理性判断基準」⁽²³⁾と解され、第一次的に判断を行っている。民法が契約自由の原則によって「当事者の自由な意思」の合意を一次的要件とし、任意規定による契約内容の解釈及び補充は二次的のものと考えているとすれば、消費者契約法10条は、上記②の側面—格差が存在する当事者の取引関係の適正化—の要請からの「消費者利益の確保」⁽²⁴⁾という積極的な意味を任意規定に付与している。なお、このことは、「当事者の意思の尊重」⁽²⁵⁾という近代契約法理論の根底にあるものを否定するものではない。消費者契約法10条は、当事者の意思の反映を二次的に信義則の要件でコントロールしている⁽²⁶⁾と考える。つまり、単なる社会一般的に承認された意思の擬制よりも、経済的事実を内容とする当事者の意思が反映された契約条項の合理性判断を信義則に委ねるということである。

II 消費者契約法における信義則の意味

消費者と事業者との情報の質及び量並びに交渉力の格差が社会一般的なものとして消費者契約関係に浸透すると、そのような消費者契約関係からの要請も変化することになる。⁽²⁷⁾すなわち、信義則の場合は、近代民法上の「対等な当事者の一般的信頼・期待」と現代消費者契約関係における「格差が存在する当事者の一般的信頼・期待」⁽²⁸⁾を同一視できないことになる。

また、従来の不当条項規制における一般法理による規制、つまり、公序良俗や信義則の理念に基づく判断は、具体的な当事者間の関係を調整する役割を果たしているが、自由な当事者の意思の合致を前提とする近代契約法体系のもとでの事後的な個別の救済であることが特徴的である。しかし、消費者契約法では、任意規定による契約内容の合理性判断を一次的に行った上で、その任意規定に含まれている上記②の側面—当事者の公平・社会生活の安定—の精神を基準として、任意規定と異なる内容の契約条項の合理性を判断し

ている。そのような理念は、現代社会の一般的な関係としての消費者契約関係からの要請であるので、従来の個別的に当事者の衡平を図るという規制方法と区別される。したがって、信義則に関しては、民法上の具体的な信頼と消費者契約法上の抽象的な信頼を分けて考えることが必要であると思われる。⁽²⁹⁾

このような枠組みを前提に、消費者契約法10条違反が問われている建物賃貸借契約に関する裁判例の検討を通じて、同条の信義則の判断基準を導くことを試みる。

三 裁判例の検討 I—10条における「任意規定」の位置づけ

国民生活センターの報道発表資料によると、2009年8月現在まで消費者契約法と関連した裁判例が158件ある。⁽³⁰⁾さらに、最近の賃貸借契約における更新料特約の無効判決を出した一連の裁判例を合わせると160件を超えている。10条との関連では、建物賃貸借契約における保証金や権利金の性質をもつ各種特約の有効性が問われたものが多く、最近では高裁レベルで初の更新料無効判決が出され、社会的にも大きな反響をもたらした。⁽³¹⁾⁽³²⁾⁽³³⁾

消費者契約法10条は、「任意規定」と「信義則」の要件で契約内容の合理性判断を行っている。任意規定は、契約内容の「合理性判断基準」と解され、さらに、「信義則に違反する程度」⁽³⁴⁾に一方的に消費者の利益を害する条項が無効とされる。以下では、建物賃貸借契約の裁判例の検討を通じて、「任意規定との比較」の意味と「信義則に反する程度」というのはどのような内容のものなのかを明らかにすることを試みる。

建物賃貸借契約では、「賃料」の法的意味が争点のひとつとなっている。判例は、民法601条を根拠に、消費者契約法上の目的物の使用収益の対価たる「賃料」の法的意味を導出することをもって、契約内容の合理性判断を行っている。

民法601条は、賃貸人と賃借人の権利義務関係について、「賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる⁽³⁵⁾

る」と規定している。すなわち、建物賃貸借契約では、賃借人の使用収益の対価として「賃料」のみを認めているが、現実的には、賃借人は賃料以外にも保証金や権利金の名目での金銭的負担を負っているのが実態である。民法が使用収益の対価として承認しているのが賃料のみであるとする、そのような任意規定に従えば、消費者が持っているはずの権利が保障され、義務の加重の負担も負わない。換言すれば、賃料以外の名目での金銭を負担する自体が消費者の利益の確保に相反することであると考えられるが、消費者契約法10条はさらに「信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」という要件を加えている。

(36)
 裁判では、とくに賃貸人側は、①賃料の設定については「権利金、礼金、更新料なども含めた全体の収支計算を行った上で毎月の賃料額を設定する」（平成21年9月25日京都地方裁判所判決、更新料返還等請求事件・更新料反訴請求事件・保証債務履行請求事件、京都敷金・保障金弁護士 HP http://www.1ocn.ne.jp/~benagano/pdf/090925_kyoto_947.pdf [更新—1])とし、②自然損耗部分に対する原状回復費用に関しては、「賃借人は善管注意義務を負っており……通常の利用をした場合、自然損耗が生じることは明らかであるから、賃借人に原状回復義務が生じる、賃借物を返還する場合の賃借人の原状回復義務の範囲について民法は何ら規定していないというべきであるから、当事者で決めるべきものであるところ……」（平成17年1月28日大阪高等裁判所判決、敷金返還請求控訴事件、判例時報1901号87頁[敷金—1])と主張している。そして、③定額補修分担保金返還を求めた事件では、賃貸人は定額補修分担保金について「快適な住生活を送る上で必要と思われる室内改造をしております。そのために掛かる費用を分担し賃借人に負担しております。賃借人の故意又は重過失による損傷の補修・改造の場合を除き、退去時に追加費用を頂くことはありません」と説明しており、定額補修分担保金は敷金と異なる旨を主張している（平成20年7月24日京都地方裁判所判決、定額補修分担保金返還請求事件、兵庫県弁護士会 消費者問題判例検索システム <http://www.hyogoben.or.jp/hanrei/pdf/080724-k.pdf> [定額

—1] 〕)。さらに、「通常損耗に関する部分の修繕費用が賃貸人負担とされるとしても、契約自由の原則から当然に認められるものであり、本件においては、特約の内容が負担区分表によって明確に示され、賃借人はそれに関する説明を受け、その後十分な考慮期間を経て契約を締結したのであるから、本件特約は有効である」としている（平成16年5月27日大阪高等裁判所判決、敷金返還請求控訴事件、判例時報1877号73頁〔定額—2〕）。この事件の上诉状審として、最高裁第二小法廷平成17年12月16日判決、判例時報1921号61頁〔定額—3〕は、原判決を破棄差し戻した。

賃貸人側の主張をまとめると、①では、賃料の経済的意味を強調し、②では、民法上原状回復範囲に関連する直接規定がないことを理由に、民法400条の善管注意義務を根拠とする自然損耗部分の費用負担を賃借人に求めている。③では、取引環境と変化により自然損耗部分の費用を賃貸人のみ負担するのは現実とのズレであると強調し、契約自由の原則に基づく当事者の合意でいわゆるリスクの分担を行うのも何ら不合理なものではないと主張している。

これに対する問題点を整理すると次の通りである。①賃料の法的意味、②消費者契約法10条は任意規定の範囲を「民法、商法その他の法律」としているが、民法に直接規定のない場合はどうするのか、実際自然損耗の部分は賃料の設定の際に考慮されるのが原則であるとするが、その根拠はどのようなものなのか、③消費者契約法制定の背景として「消費者と事業者の情報の質及び量並びに交渉力の格差」を挙げているが、近代契約法理論が前提としている「自由な意思の合致」が消費者契約にも常に妥当性を有するのかが問題となる。つまり、消費者契約法上の不当条項規制においても当事者の形式的合意さえあれば契約条項の合理性判断に結び付けてよいものであるかの問題である。

賃料の法的意味について、「賃貸借契約は賃貸目的物の使用収益と賃料の支払が対価関係にあることを本質的内容とするものである」、「民法上、賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる旨の明文の規定は存在しない」（神戸

地方裁判所平成17年7月14日判決・保証金返還控訴事件、判例時報1901号87頁〔敷金—2〕、「賃料とは目的物の使用収益の対価たる金銭である」（京都地方裁判所平成21年9月25日判決・保証金・更新料返還等請求事件、京都敷金・保証金弁護団 HP <http://www1.ocn.ne.jp/~benagano/pdf/090925kyoto558.pdf>）、と解され、「賃料」以外の名目での金銭的負担は、任意規定と比較した場合、消費者の権利を害し義務を加重する条項であるとするのが判例の立場である。

一方で、自然損耗については、「賃借人が建物を通常利用し、使用収益することによって、建物に、経年劣化を含めて自然損耗が生じることは明らかであり」〔敷金—1〕、「目的物の通常の使用に伴う自然損耗に要する修繕費用は考慮された上で賃料が算出されているものといえる」〔敷金—2〕、つまり、「賃借物件の損耗の発生は、賃貸借契約の性質上当然に予定されているもの」（京都地方裁判所平成21年9月30日判決、定額補修分担金条項使用差止請求事件、京都消費者契約ネットワーク HP <http://kccn.jp/tenpupdf/2009/090930choeihanketu.pdf>〔定額—4〕）と解され、原則賃貸人負担とされている。

また、〔敷金—2〕判決では、「学説や判例の集積によって一般的に承認された不文の任意法規や契約に関する一般法理によっても敷引特約が確立されたものとして一般的に承認されているということとはできない」としているが、この文言からは任意規定は、法律規範のみを基準とするものではなく、⁽³⁷⁾「判例の蓄積などによる一般的に承認されている契約ルール」も含まれうるという裁判所の立場が窺われる。したがって、自然損耗部分の費用負担の問題に関しては、民法典に直接規定は存在しないが、賃貸借契約の性質上「賃料」の設定の際に当然考慮されるものであると考えられる。

ところが、当事者の合意さえあれば、特約として有効であるという定額補修分担金特約の有効性が争点となった事例や、本来受けるべき賃料額の分配であるにすぎないとして更新料支払い約定の有効性を主張している〔更新—1〕〔更新—2〕においては、賃貸人側は、「賃料」以外の名目での金銭の支

払いは、「契約自由の原則」に基づく「社会経済的事情」の反映である仕組みとして当然認められるべきであるとしている。

このような主張に対して、裁判所は次のような判断を示している。

定額補修分担金返還を求めた事件〔定額―3〕の原審〔定額―2〕では、「本件負担区分表は、その内容は明確であること、通常損耗ということができる損耗に係る補修費用も退去者が負担するものとしていること、上告人は本件負担区分表の内容を理解した旨の書面を提出して本件契約を締結していることなどからすると、本件補修規定は、本件住宅の通常損耗に係る補修費用の一部について、本件負担区分表に従って上告人が負担することを定めたものであり、上告人と被上告人との間には、これを内容とする本件契約が成立している」とし、契約自由の原則からの「契約の成立」を認めている。ところが、上告審では、自然損耗は、「賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものであるから……賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約所の条項事自体に具体的に明記されているか、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である」との論理から原判決を破棄差戻した。

また、更新料返還請求事件〔更新―1〕では、更新料を、「賃料すなわち『目的物の使用収益の対価』の一部という狭い意味ではなく、『本件賃貸借契約に係る全体の収益の一部』という広い意味において考慮」した可能性を示唆し、賃貸人側が「本来受けるべき経済賃料額として考える額を決めて、そこから一定額を更新料という名目に移し替えるという作業をしたようにも窺われないから、契約締結当時に法的意味での賃料、すなわち目的物の使用収益の対価という観点を十分に認識していなかった可能性がある」としている。このことは、賃料というのは、狭い意味での「目的物の使用収益の対価」であり、更新料等の賃料以外の名目での金銭については、契約締結時に両当事者が法的意味における「賃料」の一部であることを明確に認識してい

れば、賃料以外の名目での金銭の支払い特約であるとしても、直に無効になることはないという意味である。

すなわち、建物賃貸借契約の本質上、自然損耗の部分が当然予定されているものであるとしても、その本質的部分に関する内容の法的意味を当事者が、とくに消費者が明確に認識して合意したものであれば、契約自由の原則により当該特約は有効とすべきであるという立場である。このことは、消費者契約法上の契約の内容規制は、特約条項の「有効性判断」であることを示唆しているようにも思われる。

ところが、10条が特約条項の「有効性判断」を行うものであると位置づけると、民法と消費者契約法どちらによっても救済が可能であること、つまり、公序良俗や信義則による従来の規制と消費者契約法10条の「信義則違反する程度に消費者の利益を一方的害する条項」の規定による規制はどのような関係にあるのかの問題が浮かび上がる。

消費者と事業者の情報の質及び量並びに交渉力の格差が「社会一般的・普遍的な現象」となっていることを前提にみると、10条における「第一次的」に、合理的であると思われる任意規定との比較を行うことの重要性は言うまでもなく大きいものであると考える。そして、当事者の意思の反映である経済的諸事情の法的判断にあたっては、合理的であると思われる任意規定に含まれている「当事者の公平・社会生活の安定」の理念からの要請として、任意規定と異なる内容形成をした特約の「合理性」を判断することで、従来の個別的・具体的に当事者の衡平を図るという規制方法と区別するのが望ましいと考える。⁽³⁸⁾

まとめると、賃料以外の名目の金銭支払い特約の有効性が問われた事件においては、名目が「賃料」でないといって直に無効となることはないとするのが裁判所の立場である。自然損耗部分の費用負担については、建物賃貸借契約の「本質的要素」⁽³⁹⁾として、賃貸人側の負担とするのが合理的であると判断している。つまり、自然損耗の部分は、原則賃貸人が負担するものというのが消費者契約における「任意規定の合理性判断基準」ともいえる不文の契

約ルールとして位置づけられていることも明らかである。また、消費者契約法10条の「任意規定」の位置づけの問題に関しては、消費者契約の特質である消費者と事業者の社会構造的格差を背景に、第一次的に合理的であると思われる「任意規定との比較」を行うことの必要性、重要性は否定できないものであると考える。これは、消費者契約法10条が、「合理性判断」の機能をもつとする見解の間接的な根拠付けともなり得る。つまり、消費者契約法10条は、「任意規定との比較」の要件のほかに、「信義則」の要件を加えて合理的であると思われる任意規定と異なる内容形成をした特約条項の合理性判断を行っている。そこで、次は、「信義則」要件に焦点を当てて裁判例の検討を行い、消費者契約法10条における信義則の内容を明らかにしたい。

四 裁判例の検討Ⅱ—10条における「信義則」の位置づけ

「信義則」要件の意味について、消費者契約法10条は「民法第一条第二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」と定めている。つまり、消費者の利益を一方的に害するとは、「情報、交渉力の格差を背景とする不当条項によって、消費者の利益を信義則に反する程度に損なうこと」⁽⁴⁰⁾を意味し、一方的にとは、「不当な特約によって、当事者の衡平を損なう形で消費者の利益が侵害されている場合」⁽⁴¹⁾であると解されている。

建物賃貸借契約においては、前述のように、使用収益の対価としての「賃料」の法的意味に関する問題と建物賃貸借契約の「本質的要素」であるとする自然損耗部分の費用負担問題は、「任意規定の合理性判断基準」として裁判において定着している。また、裁判では10条のいう「信義則」を、特約の「設定方法」や「金額の算定基準」などの合理性判断基準として位置付けているようであるが、その意味においても「信義則に反する程度」の意味内容に対する検討は重要な課題であると考ええる。

I 定額補修分担金特約と敷引特約の法的性質について、賃貸人は様々な要素の「渾然一体」⁽⁴²⁾となったものであると主張する。そこで、賃貸人が「事業経営上の観点から賃貸業全体として採算がとれるように設定」⁽⁴³⁾していること

を鑑み、自然損耗部分の費用負担の問題、つまり、当該特約における原状回復の実質的意味について、そして、将来発生し得る一発生しないかもしれない一損害賠償請求権の保証及び放棄の代価の性質をもつとする敷引特約と定額補修分担金特約の合理性判断についての裁判所の立場を検討することにする。

自然損耗部分の費用負担に関して、「敷金が差し入れられた場合には、敷金から通常損耗の原状回復費用についても差し引くことができるとされているが、敷引特約が付された保証金が差し入れられた場合には、敷引金を差し引いた後の保証金からは通常損耗の原状回復費用は差し引かないとされていることからすると、本件敷引金は自然損耗の修繕費用の側面も有しているものと解されている」としながら「賃借人に賃料に加えて敷引金の負担を強いることは、賃貸目的物の自然損耗に対する修繕費用について二重の負担を強いることになる」と判示している〔敷金—2〕。定額補修分担金特約の合理性が問われた事件においては、「定額補修分担金条項の内容をみると、賃借人の軽過失による損耗の原状回復費用が定額補修分担金の額を超える場合には、賃借人はその差額の支払いを免除されるから、その額によって賃借人の利益になることもあり得るが、賃借人の軽過失による損耗の原状回復費用が、定額補修分担金の額に満たない場合には、賃借人は本来負担しなくともよい通常損耗の原状回復費用を負担することになる」ので、「定額補修分担金は、その額によっては賃借人に有利となることもあり得るが、現実にはそのような例があるとは窺えず……賃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、定額補修分担金条項は、基本的に、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えることができる」〔定額—4〕としている。

また、定額補修分担金額の設定基準については、「月額家賃の2～4倍で平均して3倍強である……定額補修分担金額は明確な算定基準はなく、賃借人が賃借物件ごとに、賃借人の特性、賃貸物件の広さ、設備・素材の損傷のしやすさ、契約期間、用法などの諸要素を総合的に考慮し、退去時の原状回

復費用を予想して提示していた」こと、「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……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差額等の返還請求をすることはできない趣旨の規定であること、入居時間の長短にかかわらず、定額補修分担金の返還請求ができないこと」（大阪高等裁判所平成21年3月10日判決、敷金返還請求等控訴事件、兵庫県弁護士会 消費者問題判例検索システム<http://www.hyogoben.or.jp/hanrei/pdf/090310.pdf> [定額—5]）など、明確な算定基準がなく、自然損耗部分に対する費用に関しても差額を返還しないことは、当該特約によって消費者が利益を得る場合があるとしても、実質的には、事業者の立場が優先的に考慮された内容であることを根拠に、「そもそも通常の使用の範囲内であれば自己の負担に帰する原状回復費用は発生しないのであるから」[定額—5]、定額補修分担金のように原状回復費用を定額させる方式が消費者にとって「実質的なメリット」になるかどうか、特約条項の合理性判断の基準となることを示唆している。

さらに、定額補修分担金を「『新装状態』への回復費用の一部負担金」[定額—4] [定額—5] として定めているが、契約締結時に消費者にその趣旨を説明していたとしても、「一般的に生じる原状回復費用の種別と額、賃借人の軽過失による原状回復費用が定額補修分担金の額に満たない場合には本来負担しなくてもよい通常損耗部分の原状回復費用を負担させられる結果となることなど」の情報を提供する必要性を強調している [定額—4]。

すなわち、定額補修分担金特約の内容が、消費者の「一般的な信頼・期待」—原状回復の法的意味—と異なる内容である場合は、消費者がその特約のよって、実質的にどのようなリスクを負い、利益を得る場合はどのような場合であるかを明確に認識しているかどうかを合理性判断基準としているようである。したがって、定額補修分担金特約のように自然損耗部分を含む原状回復費用を定額にする方法は、消費者の判断を乱し、消費者がその実質的な内容を正確に理解しないまま契約の締結に至る弊害を生じることになるといって、当事者の格差を背景とする特約内容の合理性を判断するさいの

当事者の個別的で具体的な格差の「程度の差」に基づいての判断も現実的ではないと言えよう。また、特約条項の設定方法以外にも、「金額の設定基準」にも言及しているが、「賃料の何倍」といった総額の問題よりも、定額補修分担区分表に挙げている各項目の金額の設定基準にまで至る細かな検討も必要であると考えらる。

Ⅱ 更新料支払い約定の法的性質について、賃貸人による更新拒絶権放棄の代価（紛争解決金）、賃借件強化の対価、賃料の補充の「複合的性質」を有するものとして、その合理性判断を行っているのが一般的であるが（例えば、京都地方裁判所平成21年7月23日判決、敷金返還請求事件、判例時報2051号119頁〔更新—3〕）、更新料支払い条項は、「法律上の根拠に基づくものではなく、本件賃貸借契約の一内容として、原告と被告の間で定められたものである。したがって、本件更新料条項の法的性質の内容は、当事者である原告と被告会社の契約時における合理的意思の解釈によって判断することとなる。そして、この合理的意思解釈に際しては、本件賃貸借契約条項の文言、契約締結経緯等の客観的事情や、当事者の当時の認識等の主観的事情等がその判断資料となる」〔更新—1〕〔更新—2〕という解釈の枠組みを前提に更新料支払い条項の合理性を検討している裁判例が出ている。また、大阪高等裁判所平成21年8月27日判決、更新料返還等請求控訴事件金融・商事判例1327号26頁〔更新—4〕（原審・京都地方裁判所平成20年1月30日判決）では、「①契約条項の実体的内容、その置かれている趣旨、目的及び根拠はもちろんのこと……②消費者契約法1条に基づく消費者の利益の擁護を図ろうとしていることに照らすと、契約当事者の情報収集力等の格差の状況及び程度、消費者が趣旨を含めて契約条項を理解できるものであったかどうかの等の契約条項の定め方、契約条項が具体的かつ明確に説明されたかどうか等の契約に至る経緯のほか、消費者が契約条件を検討する上で事業者と実質的に対等な機会を付与され自由にこれを検討していたかどうかなど諸般の事情を総合的に検討し、あくまでも消費者契約法の見地から、信義則に反して消費者の利益が一方的に害されているかどうかを判断すべき」という枠組みを

提示している。

このように、同じ「無効」判決でも、更新料支払い特約の合理性判断の枠組みは共通のものとして定まっておらず、その意味においても「更新—4」の上告審である最高裁の判断が非常に注目されることになるのであろう。

消費者と事業者の格差が「社会一般的・普遍的なもの」となっていることを鑑みると、「更新—4」のように①契約条項の合理性判断を行い、②消費者と事業者の格差を背景とする契約締結時の具体的諸事情を考慮するという枠組みは、「消費者契約法の見地」からの判断であるとするが、①と②の要素の関係について疑問を感じる。つまり、現実的に「情報収集力等の格差の状況及び程度の判断」を行う意味が薄れていること、また「実質的に対等な機械を付与され自由に検討する」ことを期待できないという意味での「社会一般的で普遍的な格差」を否定しないのであれば、「消費者の利益を一方的に害するとは、情報、交渉力の格差を背景とする不当条項によって、消費者の利益を信義則に反する程度に損なうこと」、「一方的にとは、不当な特約によって、当事者の衡平を損なう形で消費者の利益が侵害されること」という内容の10条の「信義則」要件に対する山口教授の解釈が明瞭であると考ええる。換言すれば、枠組み①は任意規定的「契約そのものの合理性判断基準」であり、「信義則に反する」に当たる内容は「契約条項の合理性判断」であるとする、そのような合理性判断は、枠組み②で検討される「契約条項の定め方」や「金額の設定基準」などが「信義則に反する程度」に、当事者の衡平を損なう「形」で、消費者の利益を害するという内容であると考えるのが自然であろう。

そこで、更新料支払い特約が①「賃料」以外の名目で、②経済的事情に法的意味を付与しているような内容形成が当事者の衡平を損なう形で行われているのに対して、その特約の不当性を判断する際に、当該特約条項の設定方法、設定基準などが信義則に反する程度に、消費者の利益を害するものであるかについての裁判所の立場を詳しくみることにする。

①については、「三」のⅠでみたように、「賃料」以外の名目の金銭の徴収

が直に無効となることではないとするのが一般的見解である。

②が契約条項の法的意味の判断の部分であるとする、更新料の場合は、賃料の補充、賃借権強化の対価及び更新拒絶権放棄の代価という法的性質の有すると事業者は主張している。

〔更新一４〕は、「更新を拒絶すること」、「法的更新の場合の賃借人の立場の不安を解消するため、更新料を払って合意更新すること」、「更新料を全経済的負担のなかでの賃料以外の使用収益の対価として設定すること」が現実的に発生し得る可能性など、「一般的で実務の観点からの性質判断」を行った上で、当該契約条項が「賃借人との交渉を経ないで賃貸人側により自由に定められたもの」であること、「更新拒絶しないこと」が契約条項のなかで、「更新の要件として定められていないのはもちろん……更新料を支払った効果として定められていない」こと、賃借権強化の対価という主張に対して、「合意更新することには、期間の定めのある賃貸借契約とすることができ、一応、賃借人にとって利益が存することになる」としながらも「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し入れの正当事由は認められない……本件のように契約期間が一年間という借地借家法上認められる最短期間であって、合意更新により解約申し入れが制限されることにより賃借権が強化される程度はほとんど無視してよいのに近い」というように、「契約の側面からの性質判断」を行っている。

賃料補充の性質については、「契約期間満了前に退去した場合に未経過期間に相当する額の精算をする規定はなく、……家賃、共益費の増額変更請求権が明記されているにも関わらず、本件更新料についてはそのような規定はなく」、「本件更新料は、定額のままで変更することが予定されておらず、したがって、家賃の増減と連動することがなく」、「本件敷金については、その授受の目的、性質、授受の効果がはっきり明示されているが……更新料を支払う義務があることがそれぞれ記載されているだけで、本件更新料の説明は全くされていない」としながら、法的意味における賃料の後払い・前払い

の性質を否定すると同時に、「本件更新料が賃料とともに全体として本件物件の使用収益に伴う経済的な出捐であると認識していたと推認する余地はないが」、上記契約条項の規定からは、「単に契約更新時に支払われる金銭という以上の認識はなかったと推認するほかはない」と指摘している。

すなわち、裁判所は「契約の側面」から更新料の権利金たる法的性質を否定し、賃料の法的性質も有しないとする更新料は、贈与の意味をもつ「単に契約更新時に支払われる金銭」であると性質付けている。

敷引特約や定額補修分担金特約が保証金の性質を有すると認められているのに対して、更新料支払い特約が権利金たる法的性質を有しないとすると、特約そのものの合理性よりも、一方の利益に傾く形の贈与的性質をもつ金銭に対して、これまでのそういうルールのものであるとして、消費者が特に疑問を提示することもなかったことに焦点を当てて検討する必要性が生じる。ただ、そのような「当事者の衡平を損なう形」での特約の不当性判断の基準は、消費者契約における当事者の「一般的信頼・期待」であり、その不当性判断は、実際には「消費者の実質的な利益の確保」を内容とする信義則要件に委ねることになるという意味での合理性判断であるという点から、裁判所の立場について確認を行いたい。

〔更新—4〕においても、前述のように「契約条項の実態的内容、その置かれている趣旨、目的及び根拠」について検討を行い、「法定更新の場合は、更新に条件を付することはできないため、更新料を支払い必要はないと解すべきである……賃料以外に本件物件の使用収益に伴い出捐することとされる本件更新料約定が置かれている目的、本根拠、性質は明確に説明されていない……一般に、全体の負担額が同じであっても、当初の負担額が少ない方を好む人に対し、賃貸物件の経済的対価として更新時にしか授受されない更新料を併用することにより、法律上の対価である家賃額を一見少なく見せることは、消費者契約法の精神に照らすと許容されることではない」というように、更新料支払い約定そのものの必要性和合理性、そして、事業者に有利に働く契約条項の定め方について評価している。そして、「更新料がどのよ

うな性質を持つかを深く考えずに（法定更新の際には更新料を払う義務がないことも明確に認識しないまま）、漠然と更新時に支払うのが更新料であると認識したのみで当初本件賃貸借契約及び本件賃貸借契約を締結したと推定される」としながら「賃貸物件の更新に関する借地借家法の強行規定の存在から目を逸らされる面がある」と指摘している。さらに、「約定される更新料の金額、支払い条件等が明示されており、賃借人が一年に支払うべき賃料額と合計された総額は明確」であっても「実質的に対等にまた自由に取引条件の有利、不利を検討したということはできない……経済的不利益又は現実的危険の検討の機会が奪われていることは否定することはできず、本件更新料約定が控訴人（賃借人）に不利益をもたらしていないということはできない」としている。つまり、消費者が合理的であるとする法律規定などを明確に認識していれば、例えば「本件更新料約定が効力を生ずる場合と法定更新がされた場合その他の取引条件と自由に比較衡量する」などの実質的な交渉を行うことも可能である点を指摘しながら、「実質的な対等で自由な関係」のもとでの「消費者の実質的な利益」を図るためには、当該特約の合理性判断を行うべきであり、法律規定や任意規定的な不文のルールがその判断基準になるということである。

Ⅲ 小 括 消費者契約法10条が契約合理性判断の機能をもつとすると、その判断基準として10条でいう「任意規定」以外にも、実質上「信義則」要件に合理性判断を委ねているため、①特約の法的性質、②任意規定的性質をもつ契約ルールも合理性判断基準になると考えられる。

敷金特約と違って、敷引特約や定額補修分担金特約は、自然損耗部分の費用を原則賃貸人の負担とすることに対して、自然損耗部分が含まれた原状回復費用を定額にする方式で、実質上事業者によりな契約内容形成をしているが、裁判所は、「当事者の衡平を損なう形」での特約は、信義則に反する程度に消費者の利益を害する条項であるとして無効判断をしている。とくに、消費者に一定の情報提供をしたとしても、実質上の交渉の困難性と当該特約の本質的要素に関する内容、つまり、実質上自己に有利な内容なのか不利な

内容なのかを判断するのに必要な情報提供をしたとは認められないから、「消費者の実質的利益の確保」の観点から信義則違反としているようである。

そして、更新料支払い特約に関しては、権利金たる法的性質を否定し、贈与的性質をもつとされる事業者の利益を優先した契約内容形成であるため、合理性を有しないとする同時に、そのような単に更新時に支払う金銭については、不当な特約として「信義則に反する程度」に消費者の利益を害するものであるとして無効とした。その不当性判断基準は、従来の個別的な「給付の均衡」を図るものと区別されるが、合理的であると思われる任意規定的な契約ルール理念、つまり、「当事者の一般的な信頼・期待」を不当性判断基準とするのが妥当であると考ええる。言い換えれば、「消費者の利益を擁護」、或は「消費者の実質的利益の確保」が消費者契約法における信義則の役割であるということである。

五 問題の整理と今後の課題

本稿は、消費者契約法の理論体系構築を意識した研究の一部として、消費者契約法10条の枠組みを提示することを試みたものである。

I 消費者契約法は、消費者が法的主体者となって積極的に権利を主張し義務を果たすという意味での「消費者権」が確立された包括的民事ルールであることに重要な意味がある。権利というのは、「原理的に平等な人間相互関においてその利益範囲が明確に画定されている状態⁽⁴⁴⁾についての概念」であるが、現実的に格差が存在する消費者と事業者の取引においては、「消費者の権利」は、「消費者に自己決定に契機が保障されているかどうかを問題とし、市民法原理との連続性、個々の規制の体系的な内在的関連性を重視する⁽⁴⁵⁾もの」と解される。消費者と事業者の格差が「社会一般的・普遍的格差」である故に、消費者の法的主体者としての実質的で自由な交渉は益々困難なものとして捉えられるが、その意味においても、「消費者が主体者・権利者⁽⁴⁶⁾となって、消費者問題の発生予防や解決を図る」ことを実現した「消費者契約

法のアイデンティティ⁽⁴⁷⁾」を考えることは現実的な重要課題として位置付けられる。

Ⅱ 消費者契約法10条は、「任意規定」と「信義則」二つの要件で契約内容の「合理性」を判断する一般条項である。民法が契約自由の原則により当事者の合意で特約の成立を認めた上で当該特約の「有効性判断」をするのに対して、消費者と事業者の間の情報の量および質並びに交渉力と格差を背景とする消費者契約法では、合理的であると思われる「任意規定」を基準とする第一次的な「合理性判断」を行う。これは、従来の主に「意思の補充」としての役割を果たしてきた「任意規定」の活用の幅の増大とも捉えられるが、⁽⁴⁸⁾とくに10条における「任意規定」は、10条に合理性判断の機能を持たせる根拠となるということは前述の通りである。

そして、経済的事実を内容とする「特約の内容形成」は、事業者により有利に働く経済的事実法に法的意味を付与しているようなイメージを消費者に与えて、「当事者の衡平を損なう形」—建物賃貸借契約における「本質的要素」が合理性判断基準となるとすると、それと異なる内容形成をした場合—での特約が、どのような法的性質を有するののかの問題はもちろん、ある程度の情報提供を行ったとしても、「消費者の実質的な利益の確保」の観点からは、「信義則に反する程度」に消費者の利益を害する条項であるとする裁判所の判断に強い共感を持つ。

また、更新料のように贈与の性質をもつ特約は、一方的に事業者により有利な内容であるとして、合理性を有しない特約の「不当性判断」と位置づけられる。もちろん、従来の個別的な経済的合理性を図る方法とは区別されるが、当事者の「一般的な信頼・期待」を意味する消費者契約法上の「信義則違反」、つまり、更新料が対価性を有しない金銭であるという法的意味を明確に認識していれば、そのような法律上の権利を消費者自らが主張できるという意味での「消費者の実質的な利益の確保」の観点からの無効判断を行う枠組みである。言い換えれば、この場合の不当性判断は、当事者の一般的信

頼・期待を反映した合理性を有すると思われる「任意規定」及び「任意規定的な契約ルール」を基準とする合理性判断であると考ええる。

- (1) 2009年9月に発足された消費者庁は、消費者問題に対する社会的要請に応えるための大きな一歩であるという意味で象徴的である。消費者庁に関連して、特集「消費者庁ができる」国民生活17号（2009）、特集「消費者庁の設置に向けて」ジュリスト1382号6頁以下（2009）など参照。
- (2) 2008年11月30日に設立された日本消費者法学会への期待も非常に大きいものである。設立大会では「消費者法のアイデンティティ」をテーマとするシンポジウムが行われ、とくに、消費者契約法に関しては「消費者契約法と民法の関係」が重要な課題として提起された。詳しくは、「現代消費者法1」、民事法研究会・2008を参照されたい。
- (3) 消費者契約法に関連する著書および文献は数多くあるが、解説書として、内閣府国民生活局消費者企画課「逐条解説消費者契約法（新版）」商事法務（2007）、山口康夫「消費者契約法の解説（3訂版）」一橋出版（2008）、名古屋消費者問題研究会「Q&A 消費者契約法の実務マニュアル（新版）」新日本法規出版（2008）、村千鶴子「Q&A ケースでわかる市民のための消費者契約法（第3版）」中央経済社（2009）、他多数。消費者契約法立法関連の文献として、落合誠一・鎌田薫・松本恒雄「座談会・消費者契約適正化のための検討課題（1～4）」NBL 621号・6頁、622号・24頁、624号・51頁、626号・33頁（1997）；落合誠一・磯村保・河上正二「シンポジウム・消費者契約法をめぐる立法的課題」私法62号3～106頁（2000）；特集「消費者契約法と消費者の21世紀」ジュリスト1200号（2001）；特集「消費者契約法あと21世紀の民法」民商法雑誌123巻4＝5号（2001）；河上正二「消費者契約法（仮称）について」法学教室221号、65頁（1999）；沖野真己「消費者契約法（仮称）の一検討（1）～（7）」NBL 652～658号（1998）などがある。
- (4) 消費者保護の問題が法的問題として意識され、「各法領域に多面的に関連をもつ消費者保護の問題に対してどのような法的対応をするか」という旨の問題提起をしたのは1978年の私法学会においてである。詳しくは、「シンポジウム・消費者保護と私法」私法40号4頁以下（1978）参照。
- (5) 近代市民法の修正の問題は、「社会法と市民法」の視点から述べられている。著書として、橋本文雄「社会法と市民法」有斐閣（1971）などがある。「経済的社会的により弱い当事者の保護のための立法の発展」を契約法の変遷の特徴のひとつとして捉えられているのは周知の通りであるが、消費者保護の問題もその一環として発展してきた。たとえば、星野英一「日本における契約法の変遷」民法論集第六巻289頁、有斐閣、にて指摘している。

- (6) 星野英一「契約思想・契約法の歴史と比較法」民法論集第六巻、有斐閣、209頁以下参照。
- (7) 「人」の概念に関する問題は、最近の民法の改正の問題と連関している。今回の改正は「原理レベルでの改正」として注目されているが、その背景の一つとして、近代民法が定めている抽象的な「人」の概念に対しての現代社会における「実質的で具体的な人間」をどのように位置づけるかの問題が指摘されている。内田貴「いまなぜ『債権法改正』か（下）」NBL 872号72頁（2008）、また、民法典への消費者概念の編入問題を意識した文献として河上正二教授の「民法における『消費者』の位置」「現代消費者法」4号47頁以下、民事法研究会（2009）；シンポジウム・「消費者法の課題と展望」における瀬川発言、後藤発言参照、新世代法政策学研究2号135頁以下、北海道大学グローバルCOEプログラム「多元分散型統御を目指す新世代法政策学」事務局（2009）などがある。
- (8) 大村敦志「契約法から消費者法へ」東京大学出版会（1999）は、「契約と消費者保護」の問題を消費者問題アプローチ、契約理論アプローチ、個別制度・法理アプローチの視点から検討している。
- (9) 消費者取引と関連して、河上教授の諸論文から示唆を受けている。河上正二「契約の成立段階—『意思』の取り扱いを中心に」私法54号（シンポジウム・現代契約法論—約款・消費者契約を機縁として）25頁（1992）；同『『契約の成立』をめぐって—現代契約論への一考察（1）～（2）』判例タイムズ39（6）・11頁、39（8）・14頁；星野英一・河上正二「契約の成否と同意の範囲についての序論的考察（1）～（4）」NBL 469号6頁、NBL 470号44頁、NBL 471号34頁、NBL 472号36頁。
- (10) 不当条項規制に関する文献は数多くあるが、この問題を包括的に取り扱った最近の論稿として、大澤彩「不当条項規制の構造と展開—フランス法との比較から（1）～（7）」法学協会雑誌126巻1～7号（2009）がある。また、河上正二「約款規制の法理」有斐閣（1988）；山本豊「不当条項規制と自己責任・契約正義」有斐閣（1997）；鹿野菜穂子「不公正条項規制における問題点—EU加盟各国の最近の動きを手掛かりに—（1）（2）」立命館法学256号1412頁、257号1頁（1997～1998）などからも示唆を受けている。
- (11) 大澤・前掲注10論文参照。
- (12) 大村敦志「公序良俗と契約正義」有斐閣（1995）（初出「契約成立時における『給付の均衡』（1）～（6）』法学協会雑誌104巻1号1頁、2号241頁、3号423頁、4号585号、5号713頁、6号835頁、1987）、同「契約内容の司法的規制（1）～（2）」NBL 473号、474号、同「取引と公序—法令違反行為効力論の再検討（上）（下）」ジュリスト1023号82頁、1025号66頁（1993）、同「消費者・消費者契約の特性—中間報告（1）～（4）」NBL 475～478号（1991）；内田貴「現代契約法の新たな

- な展開と一般条項（１）～（５）」NBL 514～518号；中田邦博「契約のコントロール——比較契約法序説——」立命館法学249号、1062頁（1996）などがある。
- (13) 原島重義「契約の拘束力・とくに約款を手かかりに」法学セミナー345号（1983）、32頁；長尾治助「消費者契約における約款の拘束力」（上）（下）」ジュリスト724号74頁、725号117頁；河上・前掲書（初出「約款とその司法的規制（１）～（５）」法学協会雑誌102巻4号、6号、8号、10号、12号、1985）、同「約款の適正化と消費者保護」岩波講座現代の法13、115頁（1997）；潮見佳男「普通取引約款」谷口知平・五十嵐清編「新版注釈民法（13）」補訂版173頁、有斐閣；広瀬久和「免責約款に関する基礎的考察」私法40号180頁（1978）、同「内容規制の諸問題——比較法的考察を中心に——」私法54号32頁；石原全「普通取引約款の司法的規整」司法40号178頁（1978）；山下友信「普通保険約款論——その法的性格と内容規制について（１）～（５）」法学協会雑誌96巻9号1121頁、10号1199頁、12号1596頁、97巻1号37頁、3号331頁（1979～1980）；吉川吉衛「普通保険約款に対する内容コントロール」損害保険研究42（２）、113頁（1980）など参照。
- (14) 前掲注12・13諸論文参照。
- (15) 10条関連文献として、中田邦博「消費者契約法10条の意義——一般条項は、どのような場合に活用できるか、その限界は——」法学セミナー45巻9号、549頁（2000）；田中教雄「消費者契約法第10条による不当条項の規制に関する一考察」法と政治52巻2・3号、199頁（2001）；中田裕康「消費者契約法と信義則論」ジュリスト1200号、70頁（2001）などがある。また、民法改正と関連して、民法（債権法）改正検討委員会・第2準備会「法律行為、約款・消費者契約、契約の成立、売買（上）」、NBL 910号、24頁を参照。
- (16) たとえば、民法（債権法）改正検討委員会の改正案では、不当条項規制の一部内容を民法典に編入することを提案している。詳しくは、民法（債権法）改正検討委員会編「債権法改正の基本方針」別冊 NBL 126号、商事法務（2009）。
- (17) 来栖三郎「典型契約に関する民法典の規定の意義」法律学全集21「契約法」737頁所収、有斐閣（1974）
- (18) 来栖、前掲書、736頁
- (19) 「当事者間の公平・社会生活に安定の精神」、この点をとくに強調しているのが、山口康夫「消費者契約法の解説（3訂版）」111頁、一橋出版（2008）である。
- (20) 「暴利の法理」は公序良俗違反の一類型として解されている。たとえば、我妻・有泉コンメンタール民法（総則・物件・債権）第2版203頁参照。消費者取引と関連した著書として、大村敦志「公序良俗と契約正義」（1995）がある
- (21) 大村、前掲注20書
- (22) 従来の規制は、格差が存在する当事者の「経済的価値の衡平」を図るのが目的であったとすれば、消費者契約においては、消費者が契約内容の形成力を有しな

いと思われ、消費者と事業者の格差が社会一般的なものとなっているため、「消費者利益の擁護」、或は「消費者の実質的な利益の確保」を図ることを目的としている規制と区別されるという意味での「限界」である。

- (23) 「任意規定によれば、もともと消費者がもっているはずの権利を特約によって制限したり、任意規定によれば、もともと消費者が果たすべき義務を特約によって重くしている場合」と説明しながら、10条における「任意規定」が「契約合理性判断基準」として理解される旨指摘している。山口、前掲「解説」書108頁。
- (24) 我妻栄「民法総則（民法講義Ⅰ）」285頁、岩波書店（1933）；。
- (25) 消費者契約法1条は消費者利益の「擁護」を目的としているが、消費者の権利をしっかりと持ちこたえるという意味で、山口教授は、消費者利益の「確保」という表現を使用しているように思われる。山口、前掲「解説」書、109頁。
- (26) 山口教授は、前掲「解説」書において、「現実の契約の合理性を判断する場合の判断基準として、消費者契約法10条が機能するかどうか、消費者の利益にとってプラスになるかどうかは、結局『信義則』の判断にかかわっている」と指摘している。
- (27) 山口教授は、「両当事者の間に格差が存在する場合、とくに事業者と消費者という一般的関係を把握しなければならない社会的要請が生ずる関係であれば、一般的信頼・期待そのものが変化する」というふうに示唆している。山口、前掲「解説」書、110頁。
- (28) 消費者契約法における信義則の意味について、山口、前掲「解説」書、109頁以下参照。
- (29) 山口、前掲「解説」書、109頁以下にてこの旨を示唆している。
- (30) 国民生活センターの報道発表資料は、国民生活センターのホームページにて入手できる。http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20091021_3.pdf —「消費者契約に関連する消費生活相談の概要と主な裁判例」2009年10月21日公表。
- (31) 10条関連の裁判例を検討した論文として、千葉恵美子「賃貸住宅の修繕・補修費用の負担と敷金特約・敷引特約—賃貸借契約の本質的債務関係から見た特約条項の効力」伊藤進先生古稀記念論文集・担保制度の現代的展開、358頁（2006）；島田佳子「建物賃貸借契約終了時における賃借人の原状回復義務について」判例タイムズ1217号、56頁（2006）；鳥飼晃嗣「居住用建物賃貸借契約における敷引特約に対する消費者契約法の適用について」判例タイムズ1257号、25頁（2008）；武田信裕「家屋賃貸借契約における更新料支払条項・敷引特約と消費者契約法」NBL 855号、30頁（2007）；澤野順彦「更新料特約および敷引特約の効力—京都地判平成21・7・23、大阪高判平成21・8・27を受けて」NBL 913号、12頁などがある。
- (32) 大阪高等裁判所平成21年8月27日判決、更新料返還等請求控訴事件（原審—京

都地方裁判所平成20年1月30日判決）では、更新料約定を消費者契約法10条違反としているが、上告され、最高裁の判断で終止符を打つことになっている。

(33) これまで、更新料の法的意味及び内容を十分に認識していないまま、借主側が予め用意された契約の内容を受容する形で支払われた更新料そのものの合理性が問われたことは、事業者の契約内容の見直しを促すことにもつながり得る。また、消費者の一般的な期待を支払わなくてもよいものは支払わない—も実質的に確保される可能性を示したことで、「革命的判決」とも評されている。

(34) 山口、前掲「解説」書、108頁

(35) 貸貸人の義務として①使用収益させる義務（601条）、②修繕義務（606条）、③費用償還義務、④担保責任を、そして、賃借人の場合には、①賃料支払義務（601条）、②目的物の保管・返還義務と賃借権および費用償還請求権（608条）を有すると解されている。広中俊夫・幾代通編、新版注釈民法（15）、164頁以下（望月礼次郎・水本浩）、有斐閣 参照。

(36) 紙幅の制約のため、裁判所の事実関係については大幅割愛いたしました。

(37) このような見解を示しているのが、たとえば、山口、前掲「解説」書111頁がある。

(38) 「二」の部分と同様、山口教授の「解説」書から多くの示唆を受けている。

(39) とくに、[定額—3] 判決で「賃貸借契約の本質上当然に予定されているもの」として、自然損耗部分の費用負担問題を賃貸借契約の「本質的要素」として位置づけている。

(40) 山口、前掲「解説」書、108頁。

(41) 山口、前掲「解説」書、108頁。

(42) 敷引金については、賃貸借契約成立の謝礼、賃貸目的物の自然損耗の修繕費用、賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価、賃貸借契約終了後の空室賃料、賃料を低額にすることの代償などであると説明されている。（京都地裁平成17年7月14日判決、保証金返還控訴事件）

(43) 京都地方裁判所平成20年7月24日判決、定額補修分担金返還請求事件では、この点を指摘しながら、賃借人の主張に対して「各支払項目の要否、その金額の設定根拠について具体的に主張立証しない以上、採用できない」旨判示している。

(44) 川島武宣「民法Ⅰ総論・物権」8頁（有斐閣・1970）

(45) 山口康夫「消費者法における『資産形成型取引』の法的課題」札幌法学第一巻第二号、（1990）

(46) 山口、前掲「解説」書、6頁参照。

(47) 山本豊「消費者契約私法のアイデンティティー—一般契約法と消費者契約法—」現代消費者法1号、57頁（2008）；シンポジウム「消費者法の課題と展望」新世代法政策学研究2号（2009）を参照。

(48) 大村敦志「典型契約と性質決定」有斐閣、(1997) 参照。