

(参考 1 1) 「消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等」に関連する裁判例

裁判例	掲載公刊物	立証責任	契約類型	備考
東京地判平成 14 年 3 月 25 日	判タ 1117 号 289 頁	不明	パーティー予約	民訴法第 248 条の趣旨
大阪地判平成 14 年 7 月 19 日	判タ 1114 号 73 頁	事業者	車両販売契約	
さいたま地判平成 15 年 3 月 26 日	金判 1179 号 58 頁	事業者	L P ガス販売契約	
京都地判平成 15 年 7 月 16 日	判時 1825 号 46 頁	事業者	在学契約	
大阪地判平成 15 年 10 月 6 日	判タ 1148 号 289 頁	消費者	在学契約	事実上の推定
大阪地判平成 15 年 10 月 16 日	最高裁HP	消費者	在学契約	事例の集積等
東京地判平成 15 年 10 月 23 日	判時 1846 号 29 頁	事業者	在学契約	
大阪地判平成 15 年 11 月 7 日 (平成 14(ワ)第 6370 号)	最高裁HP	消費者	在学契約	事実上の推定
大阪地判平成 15 年 11 月 7 日 (平成 14 年(ワ)第 9633 号)	最高裁HP	消費者	在学契約	事実上の推定
京都地判平成 15 年 11 月 27 日	最高裁HP	不明	在学契約	事業者が平均的損害について何ら主張・立証をしない
大阪地判平成 15 年 12 月 1 日	-	消費者	在学契約	
大阪地判平成 15 年 12 月 11 日	-	消費者	在学契約	
大阪地判平成 15 年 12 月 22 日 (平成 14 年(ワ)第 9617 号)	-	消費者	在学契約	
大阪地判平成 15 年 12 月 22 日 (平成 14 年(ワ)第 6376 号等)	-	消費者	在学契約	
京都地判平成 15 年 12 月 24 日	最高裁HP	消費者	在学契約	
大阪地判平成 15 年 12 月 26 日	最高裁HP	消費者	在学契約	事実上の推定
大阪地判平成 16 年 1 月 28 日	-	不明	在学契約	
大阪地判平成 16 年 2 月 13 日	-	消費者	在学契約	事実上の推定
岡山地判平成 16 年 2 月 18 日	最高裁HP	不明	在学契約	
千葉地判平成 16 年 7 月 28 日	消費者法ニュース 65 号 170 頁	事業者	建物工事請負契約	
東京地判平成 16 年 12 月 20 日	判タ 1194 号 184 頁	不明	在学契約	
横浜地判平成 17 年 4 月 28 日	判時 1903 号 111 頁	消費者	在学契約	民訴法第 248 条を適用又は類推適用
東京地判平成 17 年 7 月 21 日	判タ 1196 号 82 頁	不明	在学契約	
東京地判平成 17 年 9 月 9 日	判時 1948 号 96 頁	不明	結婚式予約	
東京地判平成 18 年 6 月 12 日	-	事業者	建築請負契約	
最判平成 18 年 11 月 27 日	判タ 1232 号 97 頁	消費者	在学契約	事実上の推定

契約類型	裁判例 掲載公刊 物	任意規定	信義則				
			一般論	特約の必要性・内容の合理性	消費者に対する説明又は情報 提供	交渉力の格差	
借家	敷引特約	大阪簡判 平成15年 10月16日 兵庫県弁 護士会HP	民法及び借地借家法等の関連 法規(判例、学説などにより一般 的に承認された解釈を含む。)		原告は個人として契約したものであり、途中解約は 転勤というやむを得ない事情によるものであること、 入居期間は約6か月に過ぎず、原告の責めに帰す べき本件物件の損傷はなく、自然損耗もほとんど考 えられないこと、途中解約によって害される被告の 将来の家賃収入に対する期待は、次の入居者を見 つけることで容易に回復可能であること	契約書及び重要事項説明書に は、敷引金額が記載されている だけで、その趣旨や内容は明示 されておらず、契約締結に際し、 口頭でその説明があったことも伺 われない。	
	原状回復特約	京都地判 平成16年 3月16日 最高裁HP	民法上、賃借人は、契約により定め られた用方又は目的物の性質 に応じた通常の用方に従って使 用収益をした状態で目的物を返 還すれば足りる。		賃借人が、賃貸借契約の締結にあたって、明渡し 時に負担しなければならない自然損耗等による原 状回復費用を予想することは困難であり(中略)、こ の点において賃借人は、賃貸借契約締結の意思 決定にあたっての十分な情報を有していないとい える。また、本件賃貸借契約のように原状回復費用 の単価等が定められている場合であっても一そのよ うな定めがない場合はなおさら一具体的な自然損耗 等の有無、原状回復の要否又は原状回復費用の 額は明渡し時でないと明らかにならない。(中略)こ れに対し、賃貸人は将来の自然損耗等による原状 回復費用を予想することは可能であるから、これを 賃料に含めて賃料額を決定し、あるいは賃貸借契 約締結時に賃貸期間に応じて定額の原状回復費 用を定め、その負担を契約条件とすることは可能 であり、また、このような方法をとることによって、賃 借人は、原状回復費用の高い安いを賃貸借契約を締 結するかどうかの判断材料とすることができる。		本件のような集合住宅 の賃貸借において、入 居申込者は、賃貸人又 は被告B社のような管理 会社の作成した賃貸借 契約書の契約条項の変 更を求めるような交渉力 は有していないから、賃 貸人の提示する契約条 件をすべて承諾して契 約を締結するか、ある いは契約しないかのど ちらかの選択しかでき ない。
	原状回復特約	京都地判 平成16年 6月11日 兵庫県弁 護士会HP	賃借人は賃貸人に対し、賃借物 を善良な管理者の注意をもって 保管する義務を負い(民法400 条)、賃貸借契約が終了した場 合、賃借人は、賃借物をその負 担において、引渡を受けた当時 の原状に回復して賃貸人に返還 する義務(原状回復義務)を負 う(民法616条・598条)。		上記原状回復義務の範囲は、賃借人が付加した造 作等の除去義務のほか、通常の使用の限度を超 える方法により賃貸目的物の価値を減耗させた場 合の復旧義務及び賃借人の故意過失により賃借物 の価値を毀損・汚損した場合の債務不履行による 損害賠償義務(民法415条)等に及ぶが、他方、賃 借期間中の経年劣化による減価分は、賃貸人の負 担に帰すべきものであって賃借人が負担すべき理 由はないし、賃貸借契約で予定されている通常 の利用により賃借目的物の価値が低下した場合は、 賃貸借の本来の対価というべきものであって、そ の減価を賃料以外の方法で賃借人に負担させるこ とはできないというべきである。原状回復の要 否の判断を専ら賃貸人に委ねていること、賃借 人において負担すべき金額を予想することが著 しく困難であること。		本件のような集合住宅 の賃貸借において、入 居申込者は、賃貸人側 の作成した定型的な賃 貸借契約書の契約条 項の変更を求めるよう な交渉力は有してい ないから、賃貸人の 提示する契約条件を すべて承諾して契 約を締結するか、 契約を締結しない かの選択しかでき ない。

契約類型	裁判例 掲載公刊 物	任意規定	信義則			
			一般論	特約の必要性・内容の合理性	消費者に対する説明又は情報 提供	交渉力の格差
借家	敷引特約	東京簡判 平成16年 7月5日 最高裁HP		本件契約書4条の、借主が本件契約を解除する場合には、解約日の3か月前に解約届を提出しなければならず、これに違反した場合には、賃料と共益費の合計額の6か月分を貸主に保証する旨の約定及び同30条の、借主が貸主に一旦支払った礼金や家賃又は共益費は一切返還しない旨の約定は、公の秩序に関するものではないが、著しく原告の権利を制限し、又は原告の義務を加重する条項であるので、消費者契約法10条の趣旨に照らし無効である。		
	原状回復特約	大阪高判 平成16年 12月17日 判時1894 号19頁	民法483条は、債権の目的が特定物の引渡るときは弁済者はその引渡を為すべき時の現状にて其の物を引き渡すことを要すとし、400条は、債権の目的が特定物の引渡るときは債務者はその引渡を為すまで善良なる管理者の注意を以て其の物を保存することを要すとし、616条の準用する594条は、借主は契約又は其の目的物の性質によりて定まりたる用法に従い其の物の使用及び収益を為すことを要しているから、民法は、賃貸借契約の終了に際し、借主は契約又は其の目的物の性質によりて定まりたる用法に従い其の物の使用及び収益をしている限り、返還すべき時の現状にて其の物を引き渡すべきであり、善良なる管理者の注意義務に違反した場合には損害賠償等一定の責任が生じるが、原状回復義務を負わないと規定しているといえ、判例も同趣旨と解される。	①本件原状回復特約により自然損耗等についての原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の二重の負担の問題が生じ、賃借人に不当な利得を生じさせる一方、賃借人には不利益であり、信義則に反する。②本件原状回復特約を含む原状回復を定める条項は、(中略)賃借人が一方的に必要があると認めて賃借人に通知した場合には当然に原状回復義務が発生する態様となっているのに対し、賃借人に関与の余地がなく、賃借人に一方的に不利益であり、信義則にも反する。	③賃借人は、本件原状回復特約による自然損耗等についての原状回復義務を負担することと賃料に原状回復費用を含まないこととの有利、不利を判断し得る情報を下記、適否を決することができない。このような状況でされた本件原状回復特約による自然損耗等についての原状回復義務負担の合意は、賃借人に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされたものであって、賃借人に一方的に不利益であり、信義則にも反する。	
	原状回復特約	大阪高判 平成17年 1月28日 兵庫県弁 護士会HP	賃貸借契約において、賃借人は、賃貸物を、賃借人に使用収益させる義務を負い、その対価として、賃借人から、賃料の支払を受ける(民法601条)、建物の賃貸借の場合、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るから、賃貸人がこのような損耗による負担を受けることは、賃貸人が賃借人に賃借物を使用収益させる義務に含まれると解釈される。そうすると、賃貸人である控訴人が負担すべき本件貸室の自然損耗分の原状回復費用までも賃借人である被控訴人に負担させる本件特約は、賃貸人が負担すべき上記負担を、賃借人に負担させる点で、民法601条の規定に比して、消費者である被控訴人の義務を加重し、被控訴人に不利益なものであるということが出来る。			

契約類型	裁判例 掲載公刊 物	任意規定	信義則			
			一般論	特約の必要性・内容の合理性	消費者に対する説明又は情報 提供	交渉力の格差
借家 敷引特約	堺簡判 平成17年 2月17日 兵庫県弁 護士会HP				被告は、原告が、敷引条項を承 知の上で、納得して契約した旨 主張するが、これを認めるに足る 証拠はない。	本件同様の敷引契約 が、一般的に行われて いたことは、当事者間に 争いが無い。このような 状況の下では、賃借人 が、敷引条項を削除し て、若しくは、同条項の 有無を選択して賃貸借 契約を締結することは、 事実上極めて困難であ ると認められる。
	大阪地判 平成17年 4月20日 兵庫県弁 護士会HP	民法601条、606条		敷引が80パーセントにも及んでいること、入居者の 入居期間の長短にも関わらず一律に保証金 500,000円から400,000円を差し引いていること、本 件敷引特約の趣旨が、被告の主張のとおり、通常 損耗分の補修費に充てるためのものであるとして も、補修費に比較してその金額が大きく本件敷引 特約の趣旨を逸脱していると考えられること。		
	神戸地判 平成17年 7月14日 判時1901 号87頁	賃貸借契約は、賃貸人が賃借人 に対して目的物を使用収益させ る義務を負い、賃借人が賃貸人 に対して目的物の使用収益の対 価として賃料を支払う義務を負う ことによって成立する契約であり (民法601条)、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な内容とする ものである。そして、民法上、賃 借人に賃料以上の金銭的義務を 負わせる旨の明文の規定は存し ない。そうすると、民法におい て、賃借人が負担する金銭的な 義務としては、賃料以外のものを 予定していないものと解される (中略)。また、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 に承認されているものというこ とはできない。		①賃貸借契約成立の謝礼について。賃貸借契約 成立の際、賃借人のみに謝礼の支出を強いること は、賃借人に一方的な負担を負わせるものであり、 正当な理由を見いだすことはできない。②賃貸目 的物の自然損耗の修繕費用について。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。③賃貸借契約更新 時の更新料の免除の対価について。賃貸借契約に おいて、賃借人のみが賃貸借契約の更新料を負担 しなければならない正当な理由を見いだすことは できない。④賃貸借契約終了後の空室賃料につ いて。賃借人が使用収益しない期間の空室の賃料を 支払わなければならない理由はない。⑤賃料を低 額にすることの代償について。本件において、賃料 の減額の程度が敷引金に相応するものであるかは 判然としにくい。	賃貸期間の長短にかかわらず、 敷引金として一定額を負担する ことに合理性があるとは思えな い。賃借人は、敷引金の負担に よりどの程度賃料が低額に抑え られているのかという情報を提供 されない限り、敷引金の負担によ り賃料が低額に抑えられることの 有利、不利を判断することも困難 である。	敷引特約は、賃貸目的 物件について予め付さ れているものであり、賃 借人が敷引金の減額交 渉をする余地はあるとし ても、賃貸事業者(又は その仲介業者)と消費 者である賃借人の交渉 力の差からすれば、賃 借人の交渉によって敷 引特約自体を排除させ ることは困難であると考 えられる。これに加え、 上記のとおり、関西地 区における不動産賃貸 借において敷引特約が 付されることが慣行とな っていることからしても、 賃借人の交渉努力によ って敷引特約を排除す ることは困難であり、賃 貸事業者が消費者であ る賃借人に敷引特約を 一方的に押しつけてい る状況にあるといっても 過言ではない。

契約類型	裁判例 掲載公刊物	任意規定	信義則			
			一般論	特約の必要性・内容の合理性	消費者に対する説明又は情報提供	交渉力の格差
借家 敷引特約	明石簡判 平成17年 11月28日 兵庫県弁 護士会HP	民法上、賃借人に対して賃料以外の金銭的負担を負わせる規定は存しない。		①本件敷引金は本件敷金の71.4パーセントに及ぶものである。②本件敷引条項は入居者の入居期間の長短にかかわらず一律に敷金35万円から敷引として25万円を差し引くものである。③本件敷引条項は、自然損耗に対する補修費用について賃借人に二重の負担を強いる面がある。	原告らにおいて、本件敷引条項が被告主張にかかる性質のものであることを了解して、本件賃貸借契約を締結し、被告に本件敷金を交付したとはにわかに首肯できない。	
	東京簡判 平成17年 11月29日 最高裁HP			貸主において使用の対価である賃料を受領しながら、賃貸期間中の自然損耗等の原状回復費用を借主に負担させることは、借主に二重の負担を強いることになる。	原状回復の内容をどのように想定し、費用をどのように見積もるのか、とりわけ、自然損耗等に係る原状回復についてどのように想定し、費用をどのように見積もるのか、借主に適切な情報が提供されておらず、貸主が汚損、破損あるいは回復費用を要すると判断した場合には、借主に関与の余地がなく原状回復費用が発生する態様となっている。このように、借主に必要な情報が与えられず、自己に不利であることが認識できないままされた合意は、借主に一方的に不利であり、この意味でも信義則に反するといえる。	
	大津地判 平成18年 6月28日 なし	民法上、賃借人が負担する金銭的義務として、賃料以外のものは予定されていない。また、敷金は、賃貸借契約に際し、賃料その他の債務を担保する目的で賃借人が貸借人に交付する金員であり、契約終了の際に賃借人に債務不履行がなければ建物明渡し時に全額返還されるものと解される。	消費者契約法10条は、民法上の一般条項によっては必ずしも無効とならず、あるいは権利行使に制約を受けない条項でも、事業者と消費者との間の情報力・交渉力の格差によって、消費者の利益が不当に侵害されているものと評価される場合には、これを無効とすることによって消費者の利益を擁護する趣旨の規定であると解するのが相当である。	①賃料の一部前払いについて。一概に賃料の一部前払いという理由に合理性がないということではできないが、被告は、本件敷引金が当初契約における賃料の前払いとして設定されたことを具体的に主張、立証しようとしな。②更新料免除の対価について。敷引金を更新料免除の対価と解した場合、賃借人は、借地借家法28条にいう「正当の事由」が認められないゆえに賃貸借契約が法定更新されるときでも更新料の負担を強いられることとなり、この点において対価性のない負担を負うことになる。③礼金について。民法上、賃貸借契約について賃借人のみに謝礼の支出を強いる理由を見出すことはできない。		契約締結前に、事業者である被告から消費者である原告に対し、敷引金の趣旨や性質について、それが被告が原告に提供するいかなるサービスの対価であるかが説明された形跡はなく、敷引の理由について原告を納得させるような説明はなかったものと推認される。
敷引特約	京都地判 平成18年 11月8日 最高裁HP	賃貸借契約は、目的物を使用収益させる義務と賃料支払義務とが対価関係に立つ契約であり、民法上、賃料以外に賃借人が金銭の支払義務を負担することは予定されていない。敷金について、賃借人の債務の有無・その額にかかわらず、その一部をあらかじめ返還しない(中略)ことを約することは、敷金授受の目的を超えるものであるから、本件敷引特約は民法上の任意規定に比して賃借人の義務を加重する条項である。		①賃料の一部前払いについて。本件敷引金は賃貸借の期間の長短にかかわらず30万円とされていることから、本件敷引金のうち賃料の一部前払いに相当する金額は個々の賃貸借契約において一定しない結果になること、あらかじめ入居期間を決めた上で入居する場合以外には、契約締結時において、実質賃料額がいくらになるか賃借人にはわからないこと(中略)を考慮すれば、敷引という形式で賃料の一部を前払いさせることに合理的な理由があるとはいえない。②更新料免除の対価について。本件敷引金のうち更新料免除の対価に相当する金額がいくらであるのか判然としな。上、賃貸借契約が更新されるか否かにかかわらず、契約締結時において一律に更新料免除の対価をあらかじめ支払わせるものであり、賃借人がこのような金員の支払いを強いられる合理的な理由はない。③賃貸借契約成立の謝礼について。謝礼という金員の趣旨に照らせば、その趣旨及び金額の明示もないまま、敷引という形式によって支払いを強いる合理的な理由はない。	本件敷引特約における敷引率は約85.7パーセント(月額賃料の約4.2か月分)にのぼることを考慮すれば、被控訴人の本件敷引特約に対する理解・認識について検討するまでもなく、本件敷引特約は合理性を欠く。	

契約類型	裁判例 掲載公刊 物	任意規定	信義則			
			一般論	特約の必要性・内容の合理性	消費者に対する説明又は情報提供	交渉力の格差
進学塾における 冬期講習の受 講及び年間模 試受験(準委任 契約)	東京地判 平成15年 11月10日 判時1845 号78頁	民法651条、656条		当該冬期講習や年間模試が複数の申込者を対象としており、その準備作業等が申込者一人の解除により全く無に帰するものであるとは考えられない以上、申込者からの解除時期を問わずに、申込者からの解除を一切許さないとして実質的に受講料又は受験料の全額を違約金として没収するに等しいような解除権制限約定は、信義誠実の原則に反する。		
英会話講師養成講座	「申込日から8日以降のご自身のご都合によるキャンセルはお受けいたしません。」とする解除条項について	大阪地判 平成17年 9月30日	民法651条、656条	上記不解除条項については、準委任契約の委任者たる消費者が民法651条により本来有すべき解除権を一時的に放棄する条項であるところ、本件受講契約は、前記の本件講座の内容からみて、当事者間の信頼関係が維持されることを前提とするという点については通常の準委任契約と変わりがなく、民法651条の適用を制限すべき合理的理由がない。また、講座が6か月を超える長期間に及び、海外での幼稚園実習も含むため、受講を継続できない事情が発生する可能性は低いものではないから、解除権を放棄することによる消費者の不利益は大きい。		
		消費者法 ニュース6 6号209頁	入学金2万円以外の代金は、いずれも本件講座の費用及び報酬の前払であるから、講座開始前に契約が将来に向かって解除された場合、反対給付は未履行であり、履行されることもなくなるのであるから、この対価としての性質を有する費用及び報酬の前払は、支払済みであっても返金されるべきものである。これらの費用及び報酬について返金しないという特約は、消費者が本来有する返還請求権を解除の時期に関係なく一律に放棄させるものである。	仮に、契約解除による損害賠償額の予定を定めた趣旨と解しても、講座開始前の解除によって上記費用及び報酬全額分の損害が生じることはありえないから、かかる損害賠償額の予定の特約を認めることは消費者契約法9条1号の趣旨に反する。よって、上記不返還条項のうち、上記費用及び報酬に関する部分については、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと解され、消費者契約法10条に基づき無効である。		

契約類型	裁判例 掲載公刊物	任意規定	信義則			
			一般論	特約の必要性・内容の合理性	消費者に対する説明又は情報提供	交渉力の格差
貸金(過払金返還 請求)	大阪地決 平成16年 9月15日 なし			本件消費貸借は、いわゆる無店舗営業の方法により貸し付けられたものであることに加え、相手方は、管理本部により債権の管理を一元的に行っていたこともうかがわれるのであるから、取引に関する資料が存することがうかがわれる相手方の普通裁判籍を管轄する裁判所である法定管轄裁判所を管轄裁判所と指定することにも、ある程度の合理性を認めることができる。		
	盛岡地裁遠 野支部決 平成17年6 月24日 兵庫県弁護 士会HP			専属的管轄の合意は消費者契約法10条により無効と解される。		
	松山地裁西 条支部決 平成18年4 月14日 兵庫県弁護 士会HP			(書面記載の専属的合意管轄は生じていないものと認めながら)仮に本件基本事件も含めて専属的合意管轄の合意をしたとすれば、前記の事情(書面が貸付の際に作成されたことから、一般消費者である相手方は、当該貸付金の返還訴訟を対象とすると理解していたものとするのが合理的で、将来発生する可能性のあるその他の訴訟一切を含めて考えていたとは認め難いこと、本件基本事件は不当利得返還請求権に基づく過払金返還訴訟であり、上記金銭消費貸借契約に関連するとはいえるものの、金銭消費貸借契約に基づく返還請求とは、訴訟物が全く異なること、一般消費者で、法律の素人である相手方が、上記各書面に署名する際、申立人が利息制限法に違反して貸し付けていることや、将来過払金返還請求を行う余地があることなど理解していたとはいえないこと、相手方が本件基本事件の訴訟を提起せざるを得なくなったのは、そもそも、申立人が強行法規である利息制限法に違反していたということが原因であり、上記のような訴訟についてまで、相手方が自ら交通費等を負担して申立人に便利な裁判所で訴訟を行うことを許容していたとも考えられないこと)から、消費者である相手方の利益を一方的に害することになるため、上記合意は消費者契約法10条によって無効になるといえる。		
中古車売買	右京簡判 平成18年 3月10日 なし	民法570条、566条(瑕疵担保責任)		本件約定では、原告(中古車を購入した業者)において重大な瑕疵(盗難、接合車、車台番号改ざん車等)の存在を知らなかったことについて過失がある場合にも契約を解除することができ、しかも解除権の行使期間に関する定めはないから、解除権行使による原状回復請求権の消滅時効(その時効期間は10年と解される)が完成するまでは解除することができることになるのであって、これは消費者である売主の義務(瑕疵担保責任)を加重する条項であり、民法1条2項の信義誠実の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認められる。		