

**キ 制限利率を超える貸付けの期限前弁済における違約金の定めと消費者契約法10条**

**裁判例** 京都地判平21. 4. 23判時2055号123頁・判タ1310号169頁

利息制限法所定の制限利率を超える貸付において、借主が弁済期前に貸付金の全額を返済する場合に、借主が利息及び遅延損害金以外の違約金を貸主に交付する旨の契約条項は、最高裁判例（最判平15. 7. 18民集57巻7号895頁・判時1834号3頁）に反して充当されるべき元本に対する期限までの利息の取得を認めるのと等しい内容の合意をしたことになり、民法の規定による消費者の義務を加重するものとして機能し、消費者契約法10条に該当し無効である。

☆ 消費者の利益を一方的に害する条項の無効（消費者契約10条）→本編第5章第1節第3（90頁）参照

### 第3 期限の利益

#### 1 期限の利益喪失の宥恕

(1) 期限の利益喪失の宥恕を肯定した裁判例

**裁判例** 東京高判平13. 1. 25判時1756号85頁・判タ1085号228頁

債務者が何度か支払を怠った後も、債権者が、残元金の返済を求めたり、遅延損害金を請求しなかったことを証拠により認定し、過払金請求の訴訟になつた段階で期限の利益喪失日以降遅延損害金として請求してきた債権者に対し、債務者について期限の利益喪失に当たる事由があったとしても、債権者はこれを宥恕したと認めるのが相当であるとして、この場合、債権者は、債務者に対して、改めて期限の利益を喪失させる旨の意思表示をしない限り遅延損害金は発生しないとした。

(2) 期限の利益喪失の宥恕を否定した裁判例

**裁判例** 最判平21. 4. 14判時2047号118頁・判タ1300号99頁（下記2(1)

**裁判例** 参照）

## 2 期限の利益の再度付与

### (1) 期限の利益再度付与等を否定した裁判例

**裁判例** 最判平21. 4. 14判時2047号118頁・判タ1300号99頁

平成11年6月11日に、利息29.8%、遅延損害金36.5%の約定で貸付けをした貸金業者が、貸金の支払を怠ったときは通知催告なしに期限の利益を失い債務全額及び残元金に対する遅延損害金を即時に支払う旨の特約に基づき、期限の利益喪失後の弁済において損害金へ充当した旨の領収書兼利用明細書を多数交付した事例において、以下のように判示した。

「上告人〔貸金業者〕が、上記期限の利益の喪失後は、被上告人Y1〔借主〕に対し、上記のような、期限の利益を喪失したこと前提とする記載がされた書面を交付していたとすれば、上告人が別途同書面の記載内容とは異なる内容の請求をしていたなどの特段の事情のない限り、上告人が同書面の記載内容と矛盾する宥恕や期限の利益の再度付与の意思表示をしたとは認められないというべきである。そして、上告人が残元利金の一括支払を請求していないなどの原審が指摘する上記4(3)の事情〔貸金業者が、借主に対し、残元利金の一括支払を請求しておらず、借主から3年以上にわたり100回弁済を受け、元本完済後も約1年半にわたって弁済を受け続けていること〕は、上記特段の事情に当たるものではない。」

## 3 期限の利益喪失と信義則違反

### (1) 期限の利益喪失の主張の信義則違反を否定した裁判例

**裁判例**

① 最判平21. 9. 11（平19（受）1128）判時2059号55頁・判タ1308号99頁

借主が期限の利益喪失後、約定の返済期日までに弁済したことがほとんどなく、1か月以上遅滞したこともあり、貸主が借主から弁済を受ける都度遅延損害金や元金に充当した旨記載された領収書兼利用明細書を交付していた事例において、以下のように判示して、貸主が元利金の支払を怠ったときは当然に期限の利益を失い、残債務及び残元金に対する遅延損害金を即時に支払う旨の特約により、期限の利益を喪失したと主張することは、信義則に反し許されないとすることはできないとした。

金銭の借主が期限の利益を喪失した場合、貸主において、借主に対して元利金の一括返済を求めるか、元利金及び遅延損害金の一部弁済を受領し続けるかは、基本的に貸主が自由に決められることであるから、貸主が期限の利益喪失

縁の配偶者や事実上の養子である同居者は、相続人と並んで共同賃借人となるのではなく、賃料債務は相続人が負担し、その賃借権を援用するだけであるとされている。

**裁判例**

- ① 最判昭37. 12. 25民集16巻12号2455頁・判時327号34頁

(判決要旨) 家屋賃借人の事実上の養子として待遇されていた者が賃借人の死後も引き続き家屋に居住する場合、賃借人の相続人らにおいて養子を遺産の事実上の承継者と認め、祖先の祭祀も同人に行わせる等の事情があるときは、その者は、家屋の居住につき、相続人らの賃借権を援用して賃貸人に対抗することができる。

- ② 最判昭42. 2. 21民集21巻1号155頁・判時477号9頁

「上告人Y1は亡Aの内縁の妻であって同人の相続人ではないから、右Aの死亡後はその相続人である上告人Y2ら4名の賃借権を援用して被上告人に對し本件家屋に居住する権利を主張することができると解すべきである（最高裁昭和34年(オ)第692号、同37年12月25日第三小法廷判決、民集16巻12号2455頁参照）。しかし、それであるからといって、上告人Y1が前記4名の共同相続人らと並んで本件家屋の共同賃借人となるわけではない。」

「上告人Y1は、・・・Aの死亡後本件家屋の賃借人となったのではなく、したがって、・・・本件賃貸借の終了・・・までの間の賃料の支払義務を負わないものというべきである。」

#### 4 賃貸借の終了

##### (1) 期間の定めのある賃貸借の終了

賃貸借に期間の定めがある場合、本来は当事者（賃貸人・賃借人）の一方が任意に賃貸借契約を解約することはできないことになるが、その当事者の一方又は双方がその期間内に解約する権利を留保したときは、当該合意に基づき解約権を行使することができる（民618条）。

**裁判例** 東京地判平8. 8. 22判タ933号155頁

期間4年の建物賃貸借契約における期間満了前の解約には期間満了日までの賃料相当損害の違約金を支払う旨の条項による契約後約10か月後の賃借人からの解約における賃貸人の約3年2か月分の賃料相当損害の違約金は、金額が高

額であり、賃貸人が次の賃借人を確保するまでに要した期間は数か月程度であり1年以上の期間を要したことはないことを考慮すると、賃貸人に著しく有利であるとして、公序良俗違反を理由として、1年分の賃料相当額を超える部分を無効とした。

## (2) 定期建物賃貸借契約の終了と借地借家法38条4項の通知

借地借家法38条4項は、契約期間1年以上の定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までの通知期間内に、賃借人に対して期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければその終了を賃借人に対抗できないが、賃貸人が通知期間経過後に賃借人に対して同旨の通知をした場合は、その通知の日から6か月を経過した後はこの限りでないと定めている。この関係では、賃貸借期間満了後に通知をした場合の法律関係について、①通知の有無にかかわらず定期建物賃貸借契約は期間満了によって終了し、通知から6か月経過すれば契約終了を賃借人に対抗できるとする考え方と、②賃貸人が期間満了までに通知をせず、賃借人も賃貸借の終了を主張しなかった場合は、期間満了後は、民法619条1項を根拠として普通建物賃貸借契約が締結されたものと推定すべきであるとの考え方があるが、①の考え方を採用した裁判例がある(東京地判平21.3.19判時2054号98頁)。

## 5 賃貸借関係裁判例

### (1) 賃料についての合意と賃貸借契約の成否

**裁判例** 東京地判平20.2.27判時2011号124頁・判タ1280号228頁

賃料についての具体的合意がないとして、賃貸借契約は成立していないとした。

### (2) 礼金約定と消費者契約法10条

**裁判例** 京都地判平20.9.30(平20(レ)4)最高裁H.P

礼金は、賃料の前払としての性質を有し、建物賃貸借の賃料の毎月末払を定める民法614条本文と比べ賃借人の義務を加重するものであり、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が、礼金が賃貸借契約終了時に返還されない性質の金員であることは一般に周知されている事柄であり、賃借人は礼金などの一時金も含めた上で算定された経済的負担を負うものとして賃貸借契約を締結しているなどとし、賃料の2.95か月分18万円の礼金約定を、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なく、消費者契約法10条に反し無効であるといえないとした。

## (3) 更新料支払約定と消費者契約法10条

## ア 消費者契約法10条による無効を否定した事例

**裁判例**

- ① 京都地判平20. 1. 30判時2015号94頁・判タ1279号225頁（大阪高判平21. 8. 27判時2062号40頁（後記イ **裁判例** ②（181頁））の原審）

更新料は、主として賃料の補充（賃料の前払）としての性質を有しており、建物賃貸借の賃料の毎月末払を定める民法614条本文と比べ賃借人の義務を加算したものであり、更新料約定は、消費者契約法10条前段の民法、商法その他の法律の公の秩序に關しない規定の適用による場合に比し、消費者の義務を加重する消費者契約の条項という要件を満たすといえるが、賃料月4万5000円、期間1年に対し更新料10万円であり、過大でないことなどの理由から、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はいえない、消費者契約法10条により無効であるということはできないとした。

- ② 大阪高判平21. 10. 29判時2064号65頁

当初の賃貸借契約において、賃貸借期間2年、礼金20万円（当時の月額賃料5万2000円の4か月分弱）、2年後に賃貸借期間を2年更新する場合の更新料を旧賃料の2か月分とし、その後も同様とする本件更新料支払条項について、以下のように判示した。

「賃借人は、賃貸借契約を締結することによって、借地借家法28条に基づき、期間満了後も原則的に賃貸借契約の更新を受けることができるのであって、その際に、当然に何らかの金銭的給付を義務付けされるものではないことからすれば、本件更新料支払条項のように、賃貸借契約の更新に伴って更新料の支払いを義務付ける旨の合意は、賃借人の義務を加重する特約であり、消費者契約法10条前段（民法、商法その他の法律の公の秩序に關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の契約の条項）に該当するものと解するのが相当である。」

「本件更新料条項が、消費者契約法10条後段（民法第1条第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）に該当するか否かについて」は、以下のように判示した。

「本件更新料支払条項により、賃貸人である被控訴人としては、賃貸借期間の長さに相応した賃借権設定の対価を取得することができる一方で、賃借人である控訴人は、2年後の更新時において、賃貸借期間をさらに2年延長するにあたり、旧賃料の2か月分の更新料の支払義務が生じることになるものの、支払うべき更新料は、礼金よりも金額的に相当程度抑えられており、適正な金額にとどまっているということができるのであって、賃貸借契約書・・・を精査しても、賃貸借契約の更新という名の下で実質的に新たな賃貸借契約を締結させ

られるような事情があったとは到底認めることができない。そして、仮に、本件更新料（10万4000円）を事実上の賃料として計算すれば、実質的に月額賃料は約5万6333円（[10万4000円 + 5万2000円×24か月] ÷ 24か月 = 5万6333円）になるところ、賃貸借契約書・・・に記載された月額賃料である5万2000円と比較しても、その差額は1か月あたり5000円未満であって、更新料支払条項を設定したことによって上記程度の金額の差が生じたからといって、名目上の賃料を低く見せかけ、情報及び交渉力に乏しい賃借人を誘引するかのような効果が生じたとは認められないというべきである。しかも、本事案においては、仮に、本件更新料が存在しなかつたとすれば、月額賃料は当初から高くなっていた可能性があるところ、これと比較して、本件更新料が存在しなかつたことの方が、果たして賃借人である控訴人にとって実質的に利益があったといえるのかは疑問である・・・ことからすると、本件更新料支払条項が設定されていたことによって、賃借人である控訴人が、信義則に反する程度にまで一方的に不利益を受けていたということはできない。」

「本件更新料は、賃借人である控訴人に設定された賃借権が本件賃貸借契約の更新によって当初の賃貸借期間より長い賃借権になったことに基づき、賃貸借期間の長さに相応して支払われるべき賃借権設定の対価の追加分ないし補充分と解されるところ、実際、本件賃貸借契約の更新によって、借地借家法26条1項但書による期間の定めのない賃貸借契約ではなく、2年という明示された期間分延長された賃貸借契約になったのであるから、賃借人である控訴人としては、更新をした時点において、本件更新料という対価に相応した利益を確定的に得ているものと認められ、本件賃貸借契約の中途解約の理由がもっぱら賃借人である控訴人の自己都合であったこと（弁論の全趣旨）を併せ考えれば、本件更新料支払条項において、中途解約によって本件更新料の精算を行わないものとされていたからといって、賃借人である控訴人が信義則に反する程度にまで一方的に不利益を受けたものではないというべきである。」

以上のように述べ、「本件更新料支払条項が、消費者契約法10条後段に該当するものとは認められず、無効と解することはできない。」と判示した。

#### イ 消費者契約法10条による無効を肯定した事例

##### 裁判例

① 京都地判平21. 7. 23判時2051号119頁・判タ1316号192頁

「賃借人が賃料以外の金員の支払を負担することは賃貸借契約の基本的内容に含まれないところ、本件更新料特約では、賃借人が賃貸人に対し、契約更新時に賃料の2か月分相当額の更新料を支払うこととされている・・・。そして、

本件更新料が、賃料の補充としての性質を有しているといえるかは・・・疑問であるし、仮にその性質を有していたとしても、その支払時期が早い点（民法614条参照）で賃借人の義務を加重する特約であるといえる。」

「本件更新料特約は、民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、消費者の義務を加重したものといえる。」

「本件更新料を賃借人に負担させる場合は、その旨が具体的かつ明確に説明され、賃借人がその内容を認識した上で合意されることが必要であり、そうでない以上、民法1条2項に規定する基本原則（信義則）に反して賃借人の利益を一方的に害するものというべきである。」

「原告は仲介業者を介して契約内容の説明を受けていたこと、本件賃貸借契約書（甲1）に「更新料 賃料の2か月分」の記載があったことが認められ、原告は本件更新料特約の存在自体は認識していたといえる。しかしながら、原告が被告から被告主張のような本件更新料特約の趣旨、すなわち、本件更新料が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、中途解約権の対価の要素を有するということについて、具体的かつ明確な説明を受けていたとは本件全証拠によっても認められない。」

「よって、本件更新料特約は、法10条に該当し、無効である。」

② 大阪高判平21. 8. 27判時2062号40頁（京都地判平20. 1. 30判時2015号94頁・判タ1279号225頁（上記ア **裁判例** ①（179頁））の控訴審）

「民法601条によれば、賃貸借契約は、賃貸人が賃借人に賃借物件の使用収益をさせることを約し、賃借人がこれに賃料を支払うことを約する契約であり、賃借人が賃料以外の金銭支払義務を負担することは、賃貸借契約の基本的内容には含まれないことが明らかである。

ところが、本件賃貸借契約では、本件更新契約締結以降における契約更新時に控訴人〔賃借人〕が被控訴人〔賃貸人〕に更新料10万円を支払わなければならぬこととされており、・・・この本件更新料も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る。

したがって、本件更新料約定は、消費者契約法10条前段に該当するというべきである。」

「本件更新料約定の下では、それがない場合と比べて控訴人〔賃借人〕に無視できないかなり大きな経済的負担が生じるのに、本件更新料約定は、賃借人が負う金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せず、むしろ一見低い月額賃料額を明示して賃借人を誘引する効果があること、被控訴人〔賃貸人〕側と控訴人ととの間においては情報収集力に大きな格差があったのに、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おり、この点で、控訴人は実質的に対等にまた自由に取引条件を検討できないまま当初本件賃貸借契約を締結し、さらに本件賃貸借契約締結に至ったとも評価することができる。

このような諸点を総合して考えると、本件更新料約定は、「民法第1条第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」ということができる。」

このように判示し、消費者契約法施行前の当初本件賃貸借契約に基づく更新料の授受が民法90条により無効とはいえないが、消費者契約法施行後の時期に支払われた更新料については、本件賃貸借契約における本件更新料約定を、消費者契約法10条に違反し無効であるとし、法律上の原因なくして支払われたものとして、不当利得返還請求権に基づく返還を認めた。

## 第2 賃料債権

### 1 賃貸物件の使用と賃料支払義務

賃貸人が賃貸物件を使用し得る状態におかなかつた期間は、賃借人に賃料支払義務はない。

#### 裁判例 最判昭36. 7. 21民集15巻7号1952頁

「上告人先代Aが被上告人先代Bに対し昭和26年9月8日以前に本件土地を使用し得る状態におかなかつたとの原判決判示が是認できるから、本件借地権が所掲のように昭和23年10月3日設定されたものであるとしても、昭和26年9月8日以前においては被上告人先代が上告人先代に対し本件賃貸借の賃料の支払義務がないとした原判決の判示は相当である。」

### 2 賃料債権と相続

#### 裁判例 最判平17. 9. 8民集59巻7号1931頁・判時1913号62頁

「遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得