

第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第10条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しな
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、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は、無効とする。

1 趣旨等

（1）趣旨

消費者契約の実態をみると、第8条及び第9条に規定する契約条項以外にも、消費者の利益を一方的に害する契約条項が存在する。そこで、本条においては、消費者契約の条項が無効となる場合についての包括的なルールを定めている。すなわち、本条では、任意規定の適用による場合に比べ、消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する契約条項で（第一要件）、民法第1条第2項の基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの（第二要件）の効力を否定することとしている。

なお、第一要件にいう任意規定には、法律の明文の規定のみならず一般的な法理等も含まれると解されている（最判平成23年7月15日民集65巻5号2269頁。後掲最高裁判決【3】）。そこで、その趣旨を踏まえ、予測可能性を高め、紛争を予防する等の観点から、平成28年改正において、第一要件に該当する契約条項の例として、「消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項」を挙げることにした。

（2）本条の必要性

第8条及び第9条においては、

- ① 対象となる契約条項がどのような事項に関するものか（→例えば第9条第1項第2号は遅延損害金に関するもの）
- ② 当該事項に関する契約条項がどのような場合に無効となるか（→例えば第9条第1項第2号では遅延損害金が年14.6%を超える場合）

を定めることとしているが、消費者契約においては、それ以外にも無効となるべき契約条項が想定される。

そこで、本条においては、消費者契約の条項が、

- ① 任意規定によれば消費者が本来有しているはずの権利を制限し、又は任意規定によれば消費者が本来負うこととなる義務を加重している場合（すなわち、任意規定から消費者に不利な方向に乖離している場合）であって、かつ、
- ② 当該契約条項の援用によって、民法第1条第2項で規定されている信義則に

反する程度に一方的に消費者の利益を侵害する場合（すなわち、当該乖離が消費者契約において具体化される民法の信義則上許容される限度を超えている場合）

には、当該契約条項を無効としたものである。

2 条文の解釈

（１）第一要件

第一要件は、「法令中の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」に該当することである。また、第一要件に該当する契約条項の例として、「消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項」を挙げている。

① 「法令中の公の秩序に関しない規定」

「法令中の公の秩序に関しない規定」とは、いわゆる任意規定のことを指す。法令中の規定には、当事者の意思の如何を問わず無条件に適用され、その規定に反する当事者間の特約を無効とするという効力を有する規定（いわゆる強行規定）もあるが、それとは反対に、その規定よりも当事者間の特約が優先し、当事者がその規定と異なる意思を表示しない場合に限り適用される規定もある。後者のような規定を任意規定という。ある規定が任意規定であるか否かは、個々の規定の解釈による。

なお、前述のとおり、ここでいう任意規定の意義については、「明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれると解するのが相当である。」と解されている（後掲最高裁判決【3】（注））。「一般的な法理等」としては、賃貸借契約において特約がなければ賃借人は更新料を支払う義務を負わないということや、所有権者の意思によらずに所有権の放棄は認められないということ等が考えられる（以下、「任意規定」という場合には、一般的な法理等も含めた「任意規定」を指すものとする。）。

（注）居住用建物の賃貸借契約の賃借人が、更新料の支払を約する契約条項（更新料条項）が本条により無効であると主張して、賃貸人に対し、不当利得返還請求権に基づき、支払済みの更新料の返還を求めた事案。最高裁は、本条の第一要件にいう任意規定について上記のとおり判示した上で、「賃貸借契約は、賃貸人が物件を賃借人に使用させることを約し、賃借人がこれに対して賃料を支払うことを約することによって効力を生ずる（民法 601 条）のであるから、更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるといふべきである。」とした。

② 「消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する」

消費者と事業者との間の特約がなければ、本来任意規定によって消費者が行使することができる権利を、特約によって制限すること、又は、消費者と事業者との間の特約がなければ、本来任意規定によって消費者に課される義務を、特約によって

加重することを指す。

③ 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項

本条では、第一要件に該当する契約条項の例として、「消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項」を挙げている。これは、消費者と事業者との間で締結された消費者契約の条項において、消費者が一定の行為をしない場合に、当該消費者が明示又は黙示の意思表示をしていなくても、新たな消費者契約を締結したものとみなすこととされている場合である。

前述のとおり、最高裁は、本条の第一要件における任意規定に明文の規定のみならず一般的な法理等も含まれる旨を判示した。そこで、現行法に明文で定められていない一般的な法理等と比較して、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する契約条項を例示することにより、第一要件における任意規定には一般的な法理等も含まれるということを示すこととしたものである。なお、この例示との関係での一般的な法理等は、当事者の意思表示がなければ契約は成立しないということである。

もっとも、この例示は、あくまでも第一要件に該当する契約条項の例示にすぎない。したがって、この例示に該当する契約条項が全て無効となるというわけではなく、それが第二要件にも該当して初めて無効となる。例えば、建物の賃貸借契約や商品の定期購読契約等においては、往々にして、契約期間終了前の一定期間に当事者双方から特段の申入れがなければ自動的に同一の条件で契約が更新される旨の契約条項が設けられている。このような自動更新条項も、形式的にはこの例示に該当する契約条項ということになるが、その契約の内容等にもよるものの、そのような契約条項の中には、煩瑣な手続を回避することができるという点で消費者にとって便利であり、更新により消費者が受ける不利益も小さいと評価できるものも多く、第二要件を満たさない（無効とされない）場合も多く存在すると考えられる。

● ③に該当する契約条項の例

〔事例 10－1〕

通信販売で掃除機 1 台を購入したところ、当該掃除機が届けられた際に健康食品のサンプルが同封されていた。当該掃除機の購入契約には、継続購入が不要である旨の電話を消費者がしない限り、今後、当該健康食品を 1 か月に 1 回の頻度で継続的に購入する契約を締結したものとみなす旨の契約条項が含まれていた。

（2）第二要件

第二要件は、「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」に該当することである。

① 「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して」

民法第1条第2項には「権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない」とされている。信義誠実とは、「社会共同生活の一員として、互に相手方の信頼を裏切らないように、誠意をもって行動することである」（我妻榮『新訂民法総則（民法講義Ⅰ）』（岩波書店、1965）34頁）とされている。すなわち、民法第1条第2項では、権利の行使及び義務の履行に当たっては、相手方の信頼を裏切らないように誠意を持って行動することが要請されているということである。この信義誠実の原則（信義則）は、「権利の行使及び義務の履行」全般に関する民法の指導原理となっている。

民法第1条第2項によって個別の契約条項に基づく権利主張を制限し得ることは、裁判実務上も定着しているが、こうした裁判例は、当該契約条項自体を無効にしているわけではなく、当該契約条項を用いた権利主張が、当該具体的事情の下においては制限されるということを企図するものと考えられる。こうした裁判例を整理すると、当該事案における一切の個別事情を考慮した上で、契約条項の内容が一方当事者に不当に不利である場合には、当該契約条項に基づく権利主張が制限されている。

例えば、東京地判平成2年10月26日（判例時報1394号94頁）は、土地建物の売買契約において、越境建物を所有する隣地地主から越境建物の取り壊しについての承諾書を取得するとの特約に売主が反したことを理由として、買主が契約解除に伴う違約金条項に基づき2億2700万円（売買代金の2割相当額）の損害賠償を請求した事案について、売買契約締結の目的、経緯、その後の履行状況、債務不履行の程度、本件売買をめぐる当事者の利害関係等に照らすと、違約金として約定の全額を請求することができることは衡平を著しく損ない、不当であって、信義誠実の原則に反するといわざるを得ないとし、約定違約金の3割に相当する額の支払を求めることができるとしている。

これに対し、本条においては、信義則に違反する権利の行使や義務の履行を設定する契約条項については、それに基づく事業者の権利の行使を認めないこととするにとどまらず、当該契約条項を無効とし、当該契約条項において意図された法的効果を初めからなかったことにしようとするものである。

法文上、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反し」と明記していることから、本条に該当し無効となる条項は、民法第1条第2項の基本原則に反するものとして当該契約条項に基づく権利の主張が認められないものである。

なお、当該契約条項が信義則に反するものか否かについては、「消費者契約法の趣旨、目的（同法1条参照）に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般

の事情を総合考量して判断されるべきである」と解されている（後掲最高裁判決【3】）。具体的には、例えば、本条の第一要件に例示されている契約条項との関係では、当該契約条項によって消費者が受ける不利益がどの程度のものか、契約締結時に当該条項の内容を十分に説明していたか等の事情も考慮し、消費者契約法の趣旨、目的に照らして判断されるものと考えられる。

② 「消費者の利益を一方的に害する」

消費者と事業者との間にある情報・交渉力の格差を背景として、当該契約条項により、任意規定によって消費者が本来有しているはずの利益を、信義則に反する程度に両当事者の衡平を損なう形で侵害することを指す。

（3）効果

本条は、信義則に反する程度に任意規定から乖離する契約条項を、その限りにおいて無効とするものである。契約条項が無効となれば、当該契約条項は最初からなかったこととなり、任意規定に則った取扱いがなされることとなる。

3 本条により無効となる可能性がある契約条項の例

当該契約の目的となるもの、対価その他の取引条件、契約類型等にもよるが、消費者契約において、本条により、無効となる可能性のある契約条項としては、例えば、次のようなものが考えられる。

〔事例 10－2〕

事業者からの解除・解約の要件を緩和する契約条項

〔考え方〕

例えば、民法第 541 条により、相当の期間を定めた履行の催告をした上で解除をすることとされている場面について、特に正当な理由もなく、消費者の債務不履行の場合に事業者が相当の期間を定めた催告なしに解除することができるとする契約条項については、無効とすべきものと考えられる（なお、保険料の払込みがされない場合に履行の催告なしに生命保険契約が失効する旨を定める約款の契約条項に関する最高裁平成 24 年 3 月 16 日判決（民集 66 卷 5 号 2216 頁。後掲最高裁判決【4】）参照）。

〔事例 10－3〕

事業者の証明責任を軽減し、又は消費者の証明責任を過重する契約条項

〔考え方〕

証明責任を法定の場合よりも消費者に不利に定める契約条項（例えば、債務不

履行に基づく損害賠償責任（民法第 415 条）に関し、事業者の責めに帰することができる事由を消費者に証明させる契約条項）は、無効となり得る。

〔事例 10－4〕

消費者の権利の行使期間を制限する契約条項

〔考え方〕

契約不適合責任の権利の行使期間については、当該契約内容の特性等により任意規定と異なる定めをすることは許容されるべきであるが、正当な理由なく行使期間を法定の場合よりも不当に短く設定する契約条項は、民法第 566 条（権利の行使期間は事実を知ったときから 1 年以内）に比べ、消費者の義務を加重するものとして、無効となり得る。

〔事例 10－5〕

消費者が有する解除権の行使を制限する契約条項

〔考え方〕

例えば、電気通信回線の利用契約において、消費者による解除権の行使の方法を電話や店舗の手續に限定する契約条項や、予備校の利用規約等において、消費者の解除事由を限定するとともに、中途解約権の行使の際には解除事由が存在することを明らかにする診断書等の書類の提出を要求する契約条項の使用例が見られる。

民法第 540 条第 1 項は、解除の意思表示について法律上一定の方式によらねばならないとするものではないため、このような契約条項は本条の第一要件に該当する。

このような契約条項が使用され、消費者が解除権を容易に行使できない状態が生じる場合には、消費者に解除権が認められた趣旨が没却されかねない。他方で、事業者は、消費者が消費者契約を解除する際、本人確認や契約関係の確認を行うため、解除を書面や対面によるものに限る必要性が生じる場面も考えられる。また、解除権の行使方法をあらかじめ定めておくことで、消費者からの解除の意思表示を見逃さずに対応できることや、大量の契約について統一的な手法・手續によることで迅速な事務作業が可能になり、それによって多くの消費者に一定の品質でサービスを提供できるといった、消費者にとってのメリットもあり得ると考えられる。

これらの事情を総合考量した結果、本条の第二要件にも該当すると判断された場合には、消費者の解除権の行使を制限する契約条項は無効となり得る。

〔事例 10－6〕

消費者の生命又は身体への侵害による事業者の損害賠償責任を免除する契約条項

〔考え方〕

事業者の損害賠償責任の全部を免除する契約条項や、事業者の損害賠償責任の一部を免除する契約条項のうち当該事業者の故意又は重過失によるものは、第8条第1項の規定により無効となる。これに対して、事業者の損害賠償責任の一部を免除する契約条項のうち、当該事業者の軽過失によるものについては、第8条第1項の規定により無効となるものではないが、生命又は身体が重要な法益であることに照らすと、消費者の生命又は身体の侵害による損害賠償責任を免除する契約条項は、本条によって無効となり得ると考えられる。

参考になる裁判例として、事業者が損害賠償責任を負う範囲を、事業者の故意又は重過失に起因する損害以外は治療費等の直接損害に限定する契約条項について、本条の規定により無効である疑いがある旨を判示したものがある（札幌高判平成28年5月20日判例時報2314号40頁）。

なお、旅客運送契約については、旅客の生命又は身体の侵害による運送人の損害賠償の責任を免除し又は軽減する特約は無効とする旨の規定が設けられている（商法第591条第1項）。

〔事例10－7〕

消費者の所有権等を放棄するものとみなす契約条項

〔考え方〕

例えば、建物等の一時的な利用契約において、消費者が賃借物件内に動産を残置するなどの一定の行為をしたことをもって、当該消費者が有する所有権等の権利を放棄したものとみなす契約条項や、ウェブサイト利用規約において、消費者が情報等を事業者に送付したことをもって、当該情報等に関する一切の権利を放棄したものとみなす契約条項のように、消費者の一定の行為をもつて消費者が自らの権利を放棄する意思表示をしたものとみなす契約条項の使用例が見られる。

このような契約条項は、権利放棄の意思を擬制するための前提事実となる一定の行為から推認される意思と、擬制される権利放棄の意思との間の乖離の程度が大きい場合には、権利の放棄は権利者の意思によるという私法の明文の規定によらない一般的な法理と抵触するため、本条の第一要件に該当する。

他方で、賃貸借契約終了後に賃借人が廃棄物を残置した場合のように一定の社会的な必要性がある場合や、賃借人等の明示的な作為をもつて意思表示が推定されるような場合、然るべき手続や段階・期間等を経ている場合や、消費者の保護の必要性がある場合等、消費者が権利を放棄する意思表示をしたものとみなす契約条項を一律に不当と評価することが適切でない場合もある。

これらの事情を総合考量した結果、本条の第二要件にも該当すると判断された場合には、消費者の所有権等を放棄するものとみなす契約条項は無効となり得る。

なお、所有権等を放棄するものとみなす契約条項には、法律上事業者に動産類の処分が認められている場合（遺失物法第20条等）について同様の規定を行う例

が考えられるが、このような場合は法律に基づき動産類の処分が有効に行われるのであり、契約条項の効力が問題とされなければならない場面ではないと考えられる。

● 決定権限付与条項・解釈権限付与条項

第8条及び8条の2の規定に該当しない決定権限付与条項及び解釈権限付与条項であっても、本条の規定が適用されることにより無効となるものがある。

例えば、消費者の権利又は義務を定める任意規定の要件に該当するか否かを決定する権限を事業者が付与する契約条項には、個別の事案によるものの、本条の規定の要件を満たし、無効となり得るものがある。

● 本条に関連する最高裁判決

【1】最一判平成23年3月24日（民集65巻2号903頁）

事件番号： 平成21年(受)第1679号

事案概要： 居住用建物をY（被上人）から賃借し、賃貸借契約終了後これを明け渡したX（上人）が、Yに対し、同契約の締結時に差し入れた保証金のうち返還を受けていない21万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた事案。Yは、同契約には保証金のうち一定額を控除し、これをYが取得する旨の特約が付されていると主張したのに対し、Xは、同特約は本条により無効であるとして、これを争った。
※契約締結から明渡しまでの経過年数に応じて18万円ないし34万円を保証金から控除。賃料は月額9万6000円。

判示内容： ①消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当。

②本件敷引金の額は、上記経過年数に応じて上記金額の2倍弱ないし3.5倍強にとどまっていることに加えて、上人は、本件契約が更新される場合に1か月分の賃料相当額の更新料の支払義務を

負うほかには、礼金等他の一時金を支払う義務を負っていない。
そうすると、本件敷引金の額が高額に過ぎると評価することはできず、本件特約が消費者契約法 10 条により無効であるということとはできない。

【2】最三判平成 23 年 7 月 12 日（裁判集民 237 号 215 頁）

事件番号： 平成 22 年(受)第 676 号

事案概要： 居住用建物を Y（上告人）から賃借し、賃貸借契約終了後これを明け渡した X（被上告人）が、Y に対し、同契約の締結時に差し入れた保証金のうち返還を受けていない 80 万 8074 円及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた事案。Y は、同契約には保証金のうち一定額を控除し、これを X が取得する旨の特約が付されているなどと主張するのに対し、X は、同特約は本条により無効であるなどとして、これを争った。

※保証金は 100 万円、敷引金は 60 万円。賃料は、契約当初は月額 17 万 5000 円、更新後は 17 万円。

判示内容： ① 上記判例【1】と同旨

② 本件敷引金の額はその 3.5 倍程度にとどまっており、高額に過ぎるとはいい難く、本件敷引金の額が、近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して、大幅に高額であることもうかがわれない。以上の事情を総合考慮すると、本件特約は、信義則に反して被上告人の利益を一方的に害するものということとはできず、消費者契約法 10 条により無効であるということとはできない。

【3】最二判平成 23 年 7 月 15 日（民集 65 巻 5 号 2269 頁）

事件番号： 平成 22 年(才)第 863 号・平成 22 年(受)第 1066 号

事案概要： 居住用建物を Y（上告人）から賃借した X（被上告人）が、更新料の支払を約する条項、定額補修分担金に関する特約は、本条によりいずれも無効であると主張して、Y に対し、不当利得返還請求権に基づき支払済みの更新料の返還を求めた事案。

※賃貸借期間は 1 年。更新料は賃料の 2 か月分。

判示内容： ① 消費者契約法 10 条が憲法 29 条 1 項に違反するものでないことは、明らかである。

② 消費者契約法 10 条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法等の法律の公の秩序に関しない規定、すなわ

ち任意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ものであることを定めるところ、ここにいう任意規定には、明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれると解するのが相当。

- ③消費者契約法 10 条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法 1 条 2 項に規定する基本原則、すなわち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ことをも定めるところ、当該条項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か否かは、消費者契約法の趣旨、目的（同法 1 条参照）に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきである。
- ④賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法 10 条にいう「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」には当たらないと解するのが相当。
- ⑤本件条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されているところ、その内容は、更新料の額を賃料の 2 か月分とし、本件賃貸借契約が更新される期間を 1 年間とするものであつて、上記特段の事情が存するとはいえず、これを消費者契約法 10 条により無効とすることはできない。

【4】最二判平成 24 年 3 月 16 日（民集 66 巻 5 号 2216 頁）

事件番号： 平成 22 年(受)第 332 号

事案概要： 保険会社である Y（上告人）との間で生命保険等の保険契約を締結した X（被上告人）が、Y に対し、上記保険契約が存在することの確認を求めた事案。Y は、約定の期間内に保険料の払込みがないときは当然に保険契約が失効する旨の約款の条項により上記保険契約は失効したと主張したのに対し、X は、上記条項は本条により無効であるなどとして、これを争った。

（※1）本件各保険契約においては、保険料は払込期月内に払い込むべきものとされ、それが遅滞しても直ちに保険契約が失効するものではなく、この債務不履行の状態が一定期間内に解消されない場合に初めて失効する旨が明確に定められており、上記一定期間は、1 か月とされている。また、払い込むべき保険料等の額が解約返戻金の額を超えないときは、自動的に上告人が保険契約者に保険料相当額を貸し付けて保険契約を有効に存続させ

る旨の本件自動貸付条項が定められていて、長期間にわたり保険料が払い込まれてきた保険契約が1回の保険料の不払により簡単に失効しないようにされている。

(※2) 上告人は、本件失効条項は、保険料支払債務の不履行があった場合には契約失効前に保険契約者に対して保険料払込みの督促を行う実務上の運用を前提とするものである旨を主張した。

判示内容： 本件約款において、保険契約者が保険料の不払をした場合にも、その権利保護を図るために一定の配慮をした上記イのような定め（事案概要の※1参照）が置かれていることに加え、上告人において上記のような運用（事案概要の※2参照）を確実にした上で本件約款を適用していることが認められるのであれば、本件失効条項は信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものに当たらないものと解される。

【5】最一判令和4年12月12日（民集76巻7号1696頁）

事件番号： 令和3年(受)第987号

事案概要： 適格消費者団体である上告人が、賃貸住宅の賃借人の委託を受けて賃借人の賃料等の支払に係る債務を保証する事業を営む会社である被上告人に対し、本件契約書13条1項前段、18条2項2号等の各条項(※)が第10条に規定する契約条項に当たるなどと主張して、第12条3項本文に基づき、上記各条項を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の各差止め、上記各条項が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙の各廃棄等を求めた事案。

(※) 契約条項は以下のとおり。「乙」は賃借人、「丁」は被上告人、「原契約」は賃貸人と乙との賃貸借契約を指す。

(13条1項前段)

1 丁は、乙が支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3か月分以上に達したときは、無催告にて原契約を解除することができるものとする。

(18条2項2号)

3 丁は、乙が賃料等の支払を2か月以上怠り、丁が合理的な手段を尽くしても乙本人と連絡がとれない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ本件建物を再び占有使用しない乙の意思が客観的に看取できる事情が存するときは、乙が明示的に異議を述べない限り、これをもって本件建物の明渡しがあったものとみなすことができる

判示内容： ①差止請求の訴訟において、信義則、条理等を考慮して規範的な観点

から契約の条項の文言を補う限定解釈をした場合には、解釈について疑義の生ずる不明確な条項が有効なものとして引き続き使用され、かえって消費者の利益を損なうおそれがあることに鑑みると、本件訴訟において、無催告で原契約を解除できる場合につき上記アにおいてみたとおり何ら限定を加えていない本件契約書 13 条 1 項前段について上記の限定解釈をすることは相当でない。

- ②本件契約書 13 条 1 項前段は、賃借人が支払を怠った賃料等の合計額が賃料 3 か月分以上に達した場合、賃料債務等の連帯保証人である被上告人が何らの限定なく原契約につき無催告で解除権を行使することができるものとしている点において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限する。
- ④本件契約書 13 条 1 項前段は、所定の賃料等の支払の遅滞が生じた場合、原契約の当事者でもない被上告人がその一存で何らの限定なく原契約につき無催告で解除権を行使することができるものとするものであるから、賃借人が重大な不利益を被るおそれがある。
- ⑤よって、本件契約書 13 条 1 項前段は、法 10 条に規定する消費者契約の条項に当たるといふべきである。
- ⑥被上告人が、原契約が終了していない場合において、本件契約書 18 条 2 項 2 号に基づいて本件建物の明渡しがあったものとみなしたときは、賃借人は、本件建物に対する使用収益権が消滅していないのに、原契約の当事者でもない被上告人の一存で、その使用収益権が制限されることとなる。そのため、本件契約書 18 条 2 項 2 号は、この点において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものといふべきである。
- ⑦賃借人は、本件建物に対する使用収益権が一方的に制限されることになる上、本件建物の明渡義務を負っていないにもかかわらず、賃貸人が賃借人に対して本件建物の明渡請求権を有し、これが法律に定める手続によることなく実現されたのと同様の状態に置かれるのであって、著しく不当といふべきである。
- ⑧よって、本件契約書 18 条 2 項 2 号は、法 10 条に規定する消費者契約の条項に当たるといふべきである。