



通常損耗負担と更新料の契約条項差止の消費者団体訴訟

消費者団体訴訟制度は額は少額でも被害者が多数となるサービス提供事業に対して、一定の要件を満たす適格消費者団体が消費者に代わって訴訟を起こすことができる制度です。

この適格消費者団体には全国で9団体が認定されています。

2008年に京都消費者契約ネットワークという適格消費者団体が、京都の不動産管理会社に対し、定額補修分担金条項について使用差止めを訴えたのが日本で最初の訴訟事例です。

退去時原状回復費用についてタバコの焼け焦げ等は消費者負担ですが、経年劣化や通常損耗による原状回復費用は貸主負担が原則です。この条項は原状回復費用につき理由を問わず一定額消費者負担とするものでした。

この不動産管理会社はこの条項については既に取りやめていました。にもかかわらず消費者団体側はこの「定額補修分担金条項の内容の契約をしてはならない」としてこの条項の使用差止めを訴えました。

2009年9月30日京都地裁、2010年3月26日に大阪高裁で、使用差し止めは認められています。

大阪高裁はこの条項は「信義原則に反して消費者を一方的に害する」また「消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあるとき」に該当し「その額を問わず

一律に当該条項自体の使用を差し止めるのが相当」としました。

ただし、勝った消費者団体側は、これでも不服で4月6日に最高裁に上告受理申し立てです。

詳細不明ですが「使用差止め」だけでなく「会社は従業員に対し使用しないよう指示、用紙の破棄」を求めているようです。

この消費者団体訴訟制度による判決には強制力はないものの、判決確定すれば消費者庁と国民生活センターがそれを公表し、各HPに掲載されます。

大企業が訴えられました

適格消費者団体のひとつである消費者機構日本が、三井ホーム100%子会社である三井ホームエステートに対して賃貸借契約の契約条項(次の(1)から(5))の差止請求訴訟を9月6日に東京地裁に提訴しました。

- (1) 損傷原因が賃貸人か借借人か不明確又は判定不能時の修繕費用の全部または一部賃借人負担条項
- (2) 成年後見開始や破産申立等を契約解除事由とする条項
- (3) 通常損耗等での床材へこみや基本クリーニング等の原状回復費用の全部または一部を賃借人負担とする条項
- (4) 更新料の支払合意条項
- (5) 明渡し遅延による賃料2倍相当の損害金条項

訴状によれば、消費者団体側から2008年7月に(1)から(3)へ

の対処を申し入れ、三井側が2008年12月回答で見直す回答をするも見直しがなく、消費者団体側が(4)(5)を加えて2010年8月に三井側に対して書面での差止請求、三井側が一部改善の再回答するも、「改善された契約書も送られてこないの、現に削除ないしは変更が実施されたか判明しない」として、訴訟に踏み切りました。

消費者団体訴訟に向けて?

消費者団体側は訴訟のチャンスを探しているようです。

ある適格消費者団体は100以上の不動産会社に対してアンケートと契約書ひな形の送付を求めました。問題点を見つけると、使用中止の申入書を送ります。再度回答が来るとよく検討し更に再申入書と続きます。

そして訴訟相手を自由に選び狙い撃ちできます。事業者側は訴えられただけでマイナスです。

何と前述の京都消費者契約ネットワークの当時の代表者が2010年4月に独立行政法人国民生活センター理事長に就任です。

空席の国民生活センター理事長職は公募されて33人応募しました。その33人全員を不適格とし、その上で当時の福島瑞穂消費者行政担当大臣の推薦で決した人事です。(日経2010.4.20. 大臣記者会見2010.4.20)

事業者に対しより厳しくなっていくのではないのでしょうか。



消費者団体が事業者に差止請求...第一号はアパート賃貸契約

消費者契約法は2001年4月に施行されました。「事業者」と「消費者」との契約で事業者に不当行為があれば消費者は契約を取り消せます。

消費者契約での被害は、同じ被害が多発します。消費者一人一人は消費者契約法で個別に救済できますが、同種の被害の広がりを防止できません。そこで事前に消費者被害の発生拡大を防止する方策が考えられました。

EU諸国では被害が発生する前に、消費者団体が事業者の不当行為に対し差し止め請求をできる消費者団体訴訟制度を導入していました。

日本では2007年6月施行の改正消費者法で実現されました。

内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体(現在全国で5団体)は事業者に対し書面による事前請求を行った上で、差し止めの訴えを裁判所に起こせます。

判決が確定すれば内閣総理大臣及び国民生活センターがそれを公表します。事業者が判決に従わなければ事業者は消費者団体に対して「従うまで一日当たりいくら支払え」と命じられます(「間接強制」といいます)。

第一号は京都の賃貸借契約

2008年3月25日に、消費者団体訴訟制度の訴え第一号が京都地裁で起こされました。

消費者団体がある不動産会社に対し「この事項の意思表示を

行ってはならない」「契約書用紙を廃棄せよ」と訴えました。

京都はアパート賃貸借と消費者契約法の戦いでの火薬庫です。争いはまず京都で火を噴きます。

2004年の敷金返還訴訟は消費者側の勝利でした。通常損耗を契約者に負担させることは消費者契約法で無効とされました。

しかし2008年1月30日には更新料訴訟で更新料有効との判決を受け、事業者側はとりあえず勝利し、ホッしました。しかしそのわずか2ヶ月後の3月25日に訴えられたのです。

具体的な問題とされたのは賃貸借契約において設けた定額補修分担金条項です。

退去時の通常損耗の原状回復費用は貸主負担、タバコの焼け焦げなど特別損耗は借主負担です。しかし両者の境界は微妙でトラブルになるところです。そこで通常損耗と特別損耗(故意重過失を除く)とを合わせて定額精算で済ませトラブルを回避しようとする特約条項でした。

これについて通常損耗を消費者に負担させることになるから消費者契約法で無効だ、この特約について意思表示をするな、この特約契約書を廃棄しろ、と消費者団体が訴えたのです。

全国賃貸住宅新聞2008.4.7号によると、この不動産会社では定額補修分担金条項はすでに廃止しているから差止請求の対象

外だし、定額補修分担金条項は民法が認める損害賠償の予定なので、消費者契約法に違反せず合理性があると主張しています。

訴状によればこの不動産会社は「書面による事前請求」を送り返したとありますので確信をもって正面から戦うようです。

前回はお互いに大弁護士を組みました。今回はどうでしょう。

消費者団体訴訟制度への対応

個別の論点については裁判所が回答を出すでしょう。

しかし事業者は消費者団体訴訟制度の存在を前提にビジネスをしないといけません。適格消費者団体になれば対象を自由に定め狙い撃ちができるのです。

不当な勧誘行為は訴えの対象です。元本保証のない金融商品を「確実に値上がりする」と説明して販売すれば確実に差し止めの対象でしょう。では疾病による入院では給付金が出ない「傷害保険」なのに「医療保険」と誤解させる、いや誤解しそうなCMはどうなのでしょう。

消費者団体には行政の判断なしで、自らの判断だけで一方的に書面を送りつけた上で、どの事業者に対してでも差し止め訴訟をする権限が付与されました。

場合によっては訴えられたことが報道されるだけで大打撃になるはずですが、大企業の事業者は「書面による事前請求」が届いただけで震えあがります。