



控 訴 状

2012年11月26日

大阪高等裁判所民事部 御中

弁護士 増 田 尚

弁護士 岡 本 英 子

弁護士 松 尾 善 紀

弁護士 五 條 操

弁護士 島 川 勝

弁護士 片 山 登 志 子

弁護士 坂 東 俊 矢

弁護士 二 之 官 義 人

当 事 者 の 表 示 別紙当事者目録記載のとおり

契約解除意思表示差止等請求控訴事件

訴訟物の価額 160万0000円

貼用印紙額 1万9500円



上記当事者間の大阪地方裁判所平成23年(ワ)第13904号契約解除意思表示差止等請求事件につき、平成24年11月12日判決の言渡しがあり、控訴人は、同日判決正本の送達を受けたが、上記判決は不服であるから、控訴する。

第1 原判決の表示

主 文

- 1 被告は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、賃借人に対する後見開始又は保佐開始の審判や申立てがあったときに契約を解除できるとの意思表示を行ってはならない。
- 2 被告は、前記1の意思表示が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙を廃棄せよ。
- 3 原告のその余の請求をいずれも棄却する。
- 4 訴訟費用は、これを7分し、その1を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。
- 5 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

[以下省略]

第2 控訴の趣旨

- 1 原判決を以下のとおり変更する。
- 2 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録第18条2項6号記載の各事由が生じたことにより契約を解除できるとする条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 3 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録第22条5項のような、賃貸借契約の終了または解除に基づく目的物返還義務の履行遅滞が生じた場合の賠償額の予定について、

賃料相当額を超える額の賠償責任を負担させる条項を内容とする意思表示を行ってはならない。

- 4 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第6項のような、賃借人の債務不履行に対する損害賠償請求権の範囲について、民法第416条に定める「通常生ずべき損害」に含まれない負担をさせ、又は、消費者契約法第9条2号に定める損害賠償の範囲を超え賠償責任を負担させる条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 5 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第7項のような、賃借人以外の第三者に対し、賃貸借契約の解除権及び明け渡しの代理権並びに目的物件内の動産の処分権の付与及びこれらの権限に基づき相手方と合意する権限を付与する条項、又は、法的手続によらずに建物明渡を実行することを予め賃借人に承諾させる条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 6 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第8項のような、家賃保証業者その他の第三者が賃借人の承諾なく施錠や室内確認等を行い、法的手続によらずに建物明渡の実行することを予め賃借人に承諾させる条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 7 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第9項のような、賃貸借契約の終了に際し、目的物件の通常損耗及び経年劣化にかかる原状回復義務を賃借人に対して負担させる条項を内容とする意思表示を行ってはならない。
- 8 被控訴人は、消費者との間で建物賃貸借契約を締結するに際し、別紙契約条項目録特約事項第12項のような、賃借人の目的物件の利用を不当に制限する条項を内容とする意思表示を行ってはならない。

9 被控訴人は、別紙契約条項目録の意思表示が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙を廃棄せよ。

10 被控訴人は、その従業員らに対し、前1項ないし7項各項記載の意思表示を行ってはならないこと及び前項記載の契約書用紙を廃棄すべきことを周知・徹底させる措置をとれ。

11 訴訟費用は、1審、控訴審を通じて、被控訴人の負担とする。

との判決並びに2項ないし8項につき仮執行の宣言を求める。

第3 控訴の理由

追って、控訴理由書を提出する。

添 付 書 類

- | | |
|----------------------------------|------|
| 1 委任状 | 1通 |
| 2 資格証明書 | 2通 |
| 3 適格消費者団体の認定の有効期間の更新をした旨の通知書（通知） | 写し1通 |
| 4 適格消費者団体として認定をした旨の通知書（通知） | 写し1通 |