

平成21年9月25日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成20年(ワ)第558号 保証金・更新料返還等請求事件

主 文

- 1 被告は，原告に対し，43万1000円及びこれに対する平成20年3月8日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用はこれを3分し，その1を原告の，その余を被告の各負担とする。
- 4 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

第1 請求

被告は，原告に対し，63万6000円及びこれに対する平成20年3月8日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は，京都市a区bc番地A302号室（以下，Aを「本件建物」といい，本件建物302号室を「本件物件」という。）の賃借人であった原告が，賃貸人であった被告に対し，保証金の解約引き特約は消費者契約法10条に反して無効であるとして，賃貸借契約終了に基づき，契約締結時に支払った保証金33万円から未払となっている平成19年11月分の家賃5万8000円を差し引いた27万2000円，更新料条項は消費者契約法10条に反して無効であるとして，不当利得返還請求権に基づき，契約更新時に支払った更新料11万6000円，防犯カメラの設置及び監視によってプライバシーを侵害され，不当な退去要求によって精神的苦痛を被ったとして，不法行為に基づき，慰謝料10万円及び弁護士費用10万円，合意に基づく退去費用4万8000円並びにこれらに対する訴状送達日の翌日からの民法所定の遅延損害金の各支払を求める事案である。

- 1 前提事実（争いのない事実並びに各項掲記の各書証及び弁論の全趣旨によって認められる事実）
- (1) 原告と被告は平成18年3月19日，株式会社Fの仲介により，以下のよ
うな内容の賃貸借契約を締結し（以下「本件賃貸借契約」という。），被告
は，原告に対し，同契約に基づき，同年4月1日，本件物件を引き渡した。
（甲1）
- ア 賃借物件 本件物件
- イ 契約期間 平成18年4月1日から平成19年3月31日まで（1年
間）
- ウ 家賃 1か月5万8000円，共益費5000円（水道料10立方メー
トルを含む）
- エ 更新料 旧家賃の2か月分
- オ 保証金33万円（保証金解約引28万円）
- (2) 本件賃貸借契約には，別紙記載の条項がある。（甲1。なお，別紙2条2
項及び3項を併せて「本件更新料条項」という。）
- (3) 原告は，本件賃貸借契約の締結に際して，「私は，上記物件の入居者とし
て建物賃貸借契約書の内容を深く理解し，下記事項を厳守することをここに
誓約いたします。万一，家主様及び他の賃借人や近隣に迷惑となる行為，ま
たは下記事項に違反する様な事があれば契約を解除（更新を拒否）されても，
異議申し立て，並びに金員の請求は一切致しません。」，「＜誓約事項＞
乙以外の者を届けなく同居させ，その他不特定多数の人の出入りを賃貸人に
無断で常時使用し，他の入居者や近隣に迷惑を与えたる場合，及び乙が契約
期間中に他の入居者や近隣に対して財産的・精神的迷惑をかける場合，乙ま
たはその連帯保証人は，その補償をすると共に契約期間中といえども，即時，
甲は契約を解除する。」との記載のある「誓約書」に署名，押印した。（甲
3。上記条項中「甲」，「乙」の意味は別紙と同じ）

(4) 本件賃貸借契約締結時、原告はB大学文学部に入学する直前であり、18歳であった。

被告は、平成16年2月ころに本件建物を建設し、1階部分を自宅として自ら使用し、2階及び3階の居室合計6室については、学生向けの単身者用物件として、同年4月から主にB大学の学生に賃貸している。(乙6)

(5) 原告は、平成19年1月24日、被告に対し更新料として家賃2か月分に当たる11万6000円を支払い、原告と被告は、遅くとも同年3月末日までに、本件賃貸借契約を合意更新した。(甲7)

(6) 被告は、平成18年7月ころから、本件建物1階の被告宅玄関前天井部分に防犯カメラを1台設置した(以下「本件防犯カメラ」という。)。本件防犯カメラは、玄関ポーチ、本件建物前道路及び階段の一部が写るように設置されており、人の動きを感知して録画を開始し、カメラの映像がデジタルレコーダーに自動的に録画される仕組みになっている。(乙2～5)

(7) 原告は、平成19年3月に2週間、7月に1週間、それぞれ本件物件に女友達1人を宿泊させ、同年4月に2～3回、8～10月には頻繁に、交際相手を宿泊させた。それに対して被告は、同年9月ころ、原告に注意するとともに、原告の母親に対しても、原告が男友達を宿泊させていると電話で伝えて注意した。

(8) 原告は、被告に対し、平成19年10月17日、株式会社F京大前店において、本件物件を退去する可能性があることを伝えた。さらに、平成19年10月26日、原告、被告、原告の父親であるC、株式会社Fの従業員であるD及びEが、本件契約の継続について話し合いをした。その際、原告と被告との間で、今後、被告は、必ず株式会社Fを介して原告と交渉し、直接交渉をしないこと、原告が退去する場合には退去に要する費用(引越費用の支払並びに敷金及び礼金の返却)を被告の負担とすることを内容とする合意が成立した。(甲2)

(9) 原告は、平成19年11月9日に本件物件を退去し、同月22日、本件物件において原状回復箇所の確認の立ち合いをするとともに、被告に本件物件の鍵を返却した。

(10) 原告は、被告に対し、平成19年12月28日付けで、2週間以内に保証金33万円及び引越費用4万8000円(甲5)から未払となっている平成19年11月分の家賃5万8000円を差し引いた32万円を支払うよう請求する内容証明郵便を送付し、同書は同年12月30日に到達した。

(11) 関係する法律の定め

ア 消費者契約法10条

民法、商法(明治32年法律第48号)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。

(以下、「条項であって」までの部分を「前段要件」、その後の部分を「後段要件」という。)

イ 借地借家法

(ア) 26条1項

建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

(イ) 28条

建物の賃貸人による第26条1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人・・・が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の

現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

2 争点

(1) 本件更新料条項の有効性

(原告の主張)

本件更新料条項は、消費者契約法10条により無効である。

ア 本件更新料条項の法的性質

被告は、本件更新料条項は、賃料の補充、更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価としての性質があつて、更新料の支払には合理性があると主張するが、以下のとおり、更新料の支払には合理性がない。

(ア) 賃料の補充

賃貸借期間が長期で設定され、かつその期間中賃料相場が増額していくといった社会事情がある場合には、将来生じる賃料の不足分をあらかじめ更新料という形で補っておくことに合理性がないわけではない。しかし、現在の不動産価格の状況からはそのような社会事情があるとはいえないし、アパートやマンション等の建物賃貸借においては、賃貸借期間は1年や2年と短期であるから、賃料の不足分が生じるとは考えられない。また、賃料の不足分を補うとしても、賃貸借期間を考慮することなく一定の金額で算定することには合理性がない。

また、更新料に賃料補充という性質があるのならば、その分月額賃料が低額になっていること、中途解約の場合の精算が定められていること、更新料が賃料の補充・前払いであることが賃借人に告知されていることが必須であるが、本件賃貸借契約では、月額賃料が低額になっているとは認められないし、中途解約の場合の精算条項はなく、むしろ更新料の

返還には一切応じないとされており，使用収益期間と更新料は対応していない上，更新料が賃料の補充である旨の表示も一切ない。契約締結の際にも，更新料が何の対価なのかの説明は一切なく，賃料の補充であるという説明もなかったし，更新料の事前告知も一切されていない。

以上によれば，賃料の補充であるとの考え方に合理性はない。

(イ) 更新拒絶権放棄の対価

賃貸借契約の更新に関する賃貸人の更新拒絶権は，期間満了の6か月前までに行使しなければならないところ（借地借家法26条1項），通常，合意更新がされる契約期間満了のころには，既に賃貸人による更新拒絶権行使の期間が徒過しており，更新拒絶権が発生しないことが確定している場合がほとんどである。したがって，このような場合には，もはや更新拒絶権の放棄とか，更新拒絶権行使に伴う紛争回避ということが問題となる余地はなく，更新拒絶権放棄や更新拒絶権行使に伴う紛争回避の対価として更新料の性質を説明することはできない。

また，賃貸人が期間満了の6か月前までに更新拒絶権を行使した場合，その後賃借人が更新料の支払を申し出たからといって，賃貸人が更新拒絶権を放棄して合意更新に応じるとは通常考えられない。

いずれにせよ，更新拒絶権が発生するか否かにかかわらず一律に合意更新の場合に更新料が徴収されていることの説明はつかない。

加えて，本件賃貸借契約は，収益目的の居住用賃貸物件の建物賃貸借契約であるが，このような場合に正当事由が認められることは考えられず，究極的なケースを想定しても，立退料の支払もないまま正当事由が認められることはない。そうすると，賃借人が，立退料分を受領せず，逆に月額賃料の2か月分の更新料を支払わなければならないという本件更新料条項は，その料金に相応するサービスの提供がなく，更新拒絶権放棄との対価性をもたない。

(ウ) 賃借権強化の対価

法定更新の場合には、期間の定めのない賃貸借となり（借地借家法 26 条 1 項ただし書）、賃貸人は、解約の申入れをすることができ、解約申入れから 6 か月を経過すると賃貸借契約は終了するが（同法 27 条 1 項）、解約申入れにも、更新拒絶の場合と同様に、正当事由があることが要件となる（同法 28 条）。しかし、マンションやアパートのように、当初から他人に賃貸する目的で建築された物件の場合、賃貸人の自己使用の必要性は極めて希薄であるから、賃貸人に同法 28 条所定の解約申入れにおける正当事由が認められることは考えられず、更新料を支払って合意更新をしても賃借権の強化にはならない。

また、本件更新料条項は、法定更新においても更新料が発生するとしており、この点において、そもそも本件では賃借権強化の対価という理屈は成り立ち得ない。

(エ) 以上のように、被告の主張する本件更新料条項の法的性質は、いずれも当事者の意思に反し合理性がない。

更新料は、賃借人から賃貸人に対して単に慣行的に支払われてきた贈与又は謝礼としか説明ができないものであるが、現在では賃貸物件数に比べ需要が少なくなっており、賃借人が一方的に贈与や謝礼をする根拠が欠けている。結局、更新料とは、賃貸人が、情報力や交渉力の格差を利用し、賃借人に十分な法的知識がないことを奇貨として、半ば強制的に徴収している金銭である。

イ 前段要件該当性

本件更新料条項は、賃借人である原告にのみ一方的な負担を強いる不合理なものであって、民法 601 条の賃料支払義務に加えて賃借人の義務を加重するものであるから、前段要件該当性がある。

被告は、本件更新料条項は契約の中心条項であるとして、消費者契約法

10条の適用がないと主張するが、中心条項と付随条項を判然と区別するのは不可能であるし、中心条項に同条の適用がないという見解そのものも誤りである。

ウ 後段要件該当性

更新料には何らの合理性、対価性はなく、賃借人は合理性、対価性のない金銭の支払という重大な不利益を受けるのに対し、賃貸人には何らの不利益も発生しない。受領済みの更新料を返還しなければならないのは、本件更新料条項が無効になる以上、法が初めから予定している当然の法律効果であって、賃貸人の不利益ではない。

賃貸人と賃借人との間に情報力、交渉力の格差があり、更新料支払条項を契約条件に入れるか否かの選択の自由、交渉が賃借人に保障されていないことから、賃借人の受ける上記不利益が大きいことは明らかである。

本件賃貸借契約においては、その金額も、1年間の契約期間に対して賃料2か月分と高額である。

以上によれば、本件更新料条項は、信義則に反して、一方的に、正当な理由なく賃借人である原告の利益を害するものであり、後段要件に該当する。

エ 借地借家法30条との関係

借地借家法30条は、「この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。」としているところ、同節の規定である同法26条1項、2項は、更新料の支払を条件としない法定更新を認めているから、本件更新料条項のように、法定更新に際して賃借人に更新料支払義務が発生するという内容の条項は、借地借家法30条によって無効となる。

(被告の主張)

本件更新料条項は有効である。

ア 本件更新料条項の法的性質

(ア) 賃料の補充

更新料は、賃料の補充、前払いとしての性質を有する。

a 更新料で賃料を補充することの合理性

賃貸人は、権利金、礼金、更新料なども含めた全体の収支計算を行った上で毎月の賃料額を設定するのが当然であって、その結果生じる設定賃料と本来受けるべき経済賃料との差額について、更新料により補充することは十分合理性を有する。現在では、全国的に賃貸物件は10パーセント以上余っており、京都においても、全賃貸物件のうち20パーセント、場所によっては30パーセントもの空き室が生じており、借り手市場となっていて、他の物件より不利な条件設定をすれば、競争力を失い、空き室に苦しむことになる。他方、毎月の賃料を低く設定することは、契約当初から更新までの賃料負担を軽減できるという点において、特に、更新前に退去する短期間の賃借人にとっては利益となるほか、賃借人は、更新時に更新料を支払って更新するか、更新料を支払わないで転居するかの選択も可能なので、賃借人を一方的に害することはない。

b 当事者の合理的意思

賃借人は、仲介業者から、複数の物件の紹介を受けて、物件の所在、設備、広さ等とともに、更新料を含む経済的な出捐（礼金、敷金、賃料及び更新料）を比較対照した上で、物件を選択しており、個別的な契約締結の場面においても、更新料が契約更新時に発生する旨重要事項として説明されるなどしているので、更新料を、更新の際に負担する金銭であり、自己の支出となり、賃貸人の収入となり、返還されない金銭であることを理解している。

したがって、賃借人は、更新料を契約更新時に支払うことが必要であり、賃借する物件を使用収益するのに必要となる経済的負担として

把握しているものであり、そのことから更に進めて、賃借人が、更新料を、賃借する物件を使用収益するのに必要な対価として把握していると意思解釈することは正当である。賃借人は物件の使用の対価として、賃料が毎月発生する経済的負担であり、更新料は更新時に発生する経済的負担という認識を有しているのである。

また、更新料が広く利用され、社会的承認を受けてきたのは、更新料が使用収益の対価だからである。そうすると、当事者間で更新料の支払に関する合意がされている以上、その合理的解釈として、使用収益の対価の支払に関する合意がされているものと評価できる。

c 原告の主張に対する反論

原告は、本件更新料条項には中途解約の場合の精算条項がなく、更新料が使用収益期間に対応していないと主張する。

しかし、それは、更新料が賃料の補充のみではない複合的な性質を有しているからであるし、そもそも賃貸借契約は継続的な使用の対価として賃料を設定するため、契約上厳密に使用収益の期間と賃料額を対応させること自体困難であって、そのような完全な対価性を有していないことをもって、不合理であるとはいえない。

そして、本件の更新料は、1年間の更新期間ごとに支払うものであり、更新しなければ支払う必要がないから、この点で、まさに使用収益の期間に対応して支払うことが予定されているといえる。さらに、賃借人が更新料を含めて賃貸期間に応じて支払う金銭の合計は、ほぼ賃貸期間に比例している上、賃貸人たる被告においてはこれを収入の予定として、賃借人たる原告においては支出の予定として、あらかじめ契約締結時に互いに納得していたのであるから、本件物件の使用収益の対価としては、毎月支払われる賃料と1年ごとに支払われる更新料の2本立てになっていた、すなわち、本件の更新料は賃料の補充な

いし賃料の前払いとしての性質を有していたと解するのが、当事者の合理的意思に合致する。

(イ) 更新拒絶権放棄の対価

更新料が授受されて賃貸借契約の合意更新が行われる場合、賃貸人は、正当事由があるときでも、正当事由が存在しないことが明らかではないときでも、更新拒絶をしないで契約を合意更新することになるから、その意味で、更新料は、賃貸人が更新拒絶権を放棄し、その結果賃借人が更新拒絶権行使に伴う紛争を回避することができることの対価としての性質を有する。

賃借人も、更新料にはこのような性質があると思えばこそ、更新時に更新料を支払うのであるから、更新拒絶権放棄の対価としての性質も有していたと解するのが当事者の合理的意思に合致する。

原告は、更新拒絶権の行使可能時期の点を問題とするが、賃貸人は、契約期間満了6か月前までに更新拒絶権放棄をいわば先履行し、契約更新時に、賃借人からその対価としての更新料の支払を受けるというように説明することは十分に可能である。

また、原告は、更新拒絶の正当事由が認められることは考えられないと主張するが、正当事由の有無を明確に判断できない場合も少なくなく、そのような場合に、賃貸人が更新拒絶権を放棄して紛争を回避することも多い。

(ウ) 賃借権強化の対価

更新料を支払って賃貸借契約が合意更新され、契約期間中は賃貸人から一切解約申入れがされない賃借人の立場と、法定更新となって、いつ正当事由に基づく解約申入れがされるか分からない賃借人の立場には差異があるから、この意味で、更新料の支払により賃借権は強化されるし、そのように解するのが当事者の合理的意思に合致する。

イ 前段要件該当性

契約の要素と主たる給付の対価に関する条項のことを中心条項といい、これを付随条項と区別すべきであるが、消費者契約法10条前段は、「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よる場合に比し」という文言で規定されているところ、契約の要素や価格のように、あらかじめ与えられた法的基準ではなく、専ら当事者の自由意思や、市場経済システムに基づく需要と供給によって決定される事項に関しては、「比べる」適切な法的基準が存在せず、同条による司法的内容審査には服さないとの趣旨と解すべきであるから、中心条項には同条は適用されない。

そして、中心条項と付随条項の区別は、市場メカニズムが一定程度機能しているか、当事者の主観的意思が関与しているかによって行うべきである。本件更新料条項は、その法的性質からは、賃料の補充という意味で主たる給付の対価である上、その契約書や重要事項説明書の記載上主たる給付の価格条項たる賃料と並べて記載されており、賃借人の意思決定の考慮要素となっているから、市場メカニズムが機能し、当事者の主観的意思も関与しているといえる。したがって、本件更新料条項は、中心条項であり、消費者契約法10条前段は適用されない。

ウ 後段要件該当性

(ア) 判断基準

後段要件は、その条項を無効にすることによって事業者が受ける不利益と、その条項が有効であることによって消費者が受ける不利益とを総合的に衡量し、消費者の受ける不利益が信義則に反し均衡を失するといえるほど一方的に大きい場合に、該当性が認められる。

また、契約の核心的合意部分については、契約当事者の関心が強く、市場メカニズムが機能することが期待できるため、後段要件該当性の判断については更に謙抑的な基準が適用されるべきであり、消費者の受け

る不利益が一方的に害されかつその程度が格段に大きい場合に限り，後段要件該当性が認められると考えるべきである。

本件更新料条項は，前記イのとおり中心条項であり，上記の核心的合意部分である。

(イ) 本件更新料条項の合理性等

本件更新料条項は，前記アのような性質を有する合理的なものであるし，更新料の金額も，本件物件の状況に加え，契約期間や月額賃料の金額等の事情に照らせば，過大なものではない。

また，建物賃貸借契約における更新料の約定は，40年以上にわたり全国的に広範囲に使用されており，社会的に慣行として承認されている。企業の中には，賃貸物件について更新料の補助制度が設けられているところもあり，行政においても，生活保護では更新料の扶助が行われているし，裁判所においても，調停条項や和解条項等で更新料の定めが認められている。このような社会的承認があることは，更新料条項が合理性を有することの証左である。

さらに，借地借家法においても，更新料は何ら規制がされていない。

(ウ) 情報力，交渉力の格差

近年の居住用建物賃貸借契約は借り手市場であり，賃貸人には零細な事業者が多いが，賃借人は，賃貸物件情報を，インターネット，情報誌，広告等の媒体により，容易に大量に入手することができる。物件の広告などにおいて，更新料という用語は広く用いられているし，更新料は賃貸物件の条件提示において明示されており，契約書にも明確な文章で記載されている。更新料は，「約定の契約期間満了後も契約継続する場合にその対価として支払うものである。」という意味においては一般に広く理解されている。

本件においても，賃借人である原告は，数ある賃借物件から，賃貸条

件を比較対照して自由に選択できる立場にあった。また、本件更新料条項は、更新料の金額、支払条件が明確である上、原告は、このような更新料の約定の存在やその金額について、仲介業者から説明を受けた上で、本件物件を選定したと考えられ、原告は、その後再び仲介業者から重要事項説明の中で更新料について説明を受けている。

このように、原告と被告に情報力、交渉力の格差はほとんどないし、本件更新料条項は、原告に不測の損害あるいは不利益をもたらすものではない。

(エ) 被告の不利益

賃貸人は、更新料が社会的に承認されてきたことなどから、更新料を設定して初期の賃料を低くするなどして、更新料を含めた全体の収支を計算し、月額賃料を設定している。本件更新料条項が無効になれば、他の物件の賃貸借関係にも波及し、被告は、消費者契約法施行後に締結された全ての賃貸借契約について、受領した更新料を返還しなければならないという不利益を受けることになる。また、実際に原告から支払われた更新料は、被告の収入となり、税務申告をして税金を支払い、賃貸経営の諸経費、生活費などにすでに使用している。本件更新料条項が有効であることに対する被告の期待は合理的で、十分法的保護に値するものである。

(オ) 原告の不利益

更新料が設定されている物件は賃料のみの物件よりも月額賃料が低く設定されているのが通例で、原告は、更新時まで低い賃料で借り、仲介手数料や敷金等の初期費用も少なく済むなどの点で有利であるし、更新料を支払うことで、更新拒絶権の放棄、賃借権強化という利益を得ている。また、更新料は社会的に承認され、多くの賃借人が更新料を支払っており、この点から、更新料を支払っていることの不利益は小さいと

いえる。さらに，原告は，本件賃貸借契約締結に際し，本件更新料条項について仲介業者から説明を受けた上で契約し，現実に約定更新料を支払ってきたのであり，更新料の厳密な法的性質は認識していなかったとしても，更新料が賃料の補充，更新できることの対価であることを明示的，黙示的に認識して，主体的に，本件更新料条項を含む本件賃貸借契約を締結したということができ，原告は，更新料及び月額賃料といった経済的負担に合理性があると判断していたはずであり，本件更新料条項が原告に不測の損害あるいは不利益を及ぼすことはないし，むしろ，原告は，目的物件の使用収益，契約期間の保護という利益を既に享受している。原告の主張する不利益は，いったん納得して支払った更新料が返還されないというに過ぎない。

(カ) 原告の主張に対する反論

原告は，更新料には何らの合理性，対価性がないから重大な不利益を受けており，本件更新料条項は無効であるという旨の主張をするが，上記(ア)の後段要件該当性の判断基準に照らせば，客観的な対価性を欠けば直ちに無効となるとの解釈には無理がある。また，複合的性質を有する更新料につき，各個別の性質からすべてを合理的に説明できないことをもって，更新料に合理性がないと批判するのも失当である。

(キ) 以上によれば，本件更新料条項は，信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとはいえないから，後段要件を満たさない。

エ 仮に，本件更新料条項が消費者契約法10条に反して無効であったとしても，原告と被告は，平成19年10月26日，原告被告間の本件賃貸借契約に関する債権債務については，合意したものを除き，互いに請求しないことを合意したのであるから，その合意によって更新料返還義務は消滅している。

(2) 不法行為の成否及び慰謝料の額

(原告の主張)

ア 被告は、入居者に周知することなく本件建物に本件防犯カメラを設置し、当該カメラに記録された映像により原告の帰宅時間や来訪者を監視した。

その上で、被告は、原告に対し、「君、昨日の夜中1時に帰ってきたね。」、「なんで昨日は男と帰ってきた。」と注意するなどした。

かかる被告の行為は、防犯目的を超えて原告のプライバシーを侵害するものである。

イ また、本件賃貸借契約書(甲1)、誓約書(甲3)及びA入居者館内細則(甲4)に友人を連れて来ることを禁じた規定はなく、契約書18条4号において「他人をみだりに入室又は宿泊させること」が禁止されているが、ここにいう「みだりに」とは、他の入居者や近隣に迷惑をかけるような態様だと解釈するべきであるところ、原告がみだりに他人を入室又は宿泊させたことはないのに、被告は、原告に対し、「友達を連れてくるな。」、「出て行ってくれ。」などと、不当に退去を要求した。

ウ 原告は、上記ア、イ記載の被告の各行為により、被告に監視されているという不安などの精神的苦痛を受けた。その精神的苦痛を金銭に換算すると10万円を下らない。

(被告の主張)

ア 被告が、本件防犯カメラを設置したのは防犯上の理由である。入居者に周知していないのは、防犯カメラは公然と設置されており、本件建物を出入りする際に視界に入るものであって、入居者に周知させるまでもないためである。

イ 被告は、本件訴訟が提起されるまで本件防犯カメラの録画自体を見たことはなく、本件防犯カメラに記録された情報により原告の行動を監視しているかのような発言もしていない。

ウ 被告は、原告に対し、「友達を宿泊させないように。」、「契約は守っ

てもらわなければならない。」と注意したことはあるが、「友達を連れてくるな。」、「出ていってくれ。」などとは言っていない。そして、これらの注意は、頻繁にされた男友達の深夜の出入り及び宿泊、約2週間にわたる女友達のホテル代わりの宿泊に対してしたものであって、賃貸人としての正当行為である。

(3) 保証金及び退去費用の額

(原告の主張)

被告は、原告に対し、賃貸借契約終了に基づき契約締結時に支払った保証金33万円から、未払となっている平成19年11月分の家賃5万8000円を差し引いた27万2000円及び退去費用4万8000円の合計32万円を支払う義務がある。

(被告の主張)

被告が、原告に対し、保証金全額及び引越費用3万円から、未払となっている平成19年分の賃料5万8000円及び共益費5000円を差し引いた29万7000円の支払義務があることは認める。

第3 争点に対する判断

1 本件更新料条項の有効性(争点(1))について

(1) 本件更新料条項の法的性質の検討

ア 検討の前提

本件更新料条項は、法律上の根拠に基づくものではなく、本件賃貸借契約の一内容として、原告と被告との間で定められたものである。したがって、本件更新料条項の法的性質の内容は、当事者である原告と被告の契約時における合理的意思の解釈によって判断することとなる。そして、この合理的意思解釈に際しては、本件賃貸借契約条項の文言、契約締結経緯等の客観的事実や、当事者の当時の認識等の主観的事実等がその判断資料となる。

以上を前提に，以下，本件更新料条項の法的性質につき検討する。

イ 賃料の補充としての性質

(ア) 賃料の意義

賃貸借契約は，賃借人による目的物の使用とその対価としての賃料の支払を内容とする契約であるから（民法601条），賃料とは，目的物の使用収益の対価たる金銭のことである。そして，賃料以外の金銭，すなわち，目的物の使用収益と対価関係に立たない金銭の支払を負担することは，賃貸借契約の基本的内容には含まれない。

(イ) 本件賃貸借契約条項の定め

- a 本件の更新料は，本件賃貸借契約条項上，名目は「賃料」ではないし，「賃料」とは別個に定められている。したがって，この点からは，本件の更新料は，賃料以外の，賃貸借契約の基本的内容に含まれない金銭と考えるのが自然である。
- b しかし，名目は「更新料」であっても，当事者が，目的物の使用収益の対価の一部として定めたのであれば，名目はともかく，法的には賃料の一部であると評価しうる余地はある。
- c そこで，更に本件賃貸借契約条項をみると，更新料が賃料の補充又は一部であると定めた規定はないほか，一度支払った更新料は返還されない旨の規定があり，たとえ中途解約がされても，それまでの使用収益期間に応じて返還されることはない（別紙2条3項）。

(ウ) 被告の主張の検討

- a 被告は，本件の更新料が1年の更新期間ごとに支払われ，更新しない場合には授受が予定されていないこと（別紙2条1，2項），原告が更新料を含めて賃貸期間に応じて支払う金銭の合計は賃貸期間に比例しており，当事者もこれを納得していることなどから，本件の更新料は使用収益の対価たる賃料の補充・前払いとして定められてい

たと解するのが当事者の合理的意思に合致する旨主張している。

- b まず、この主張を、賃貸人たる被告の意思に関して検討すると、弁論の全趣旨によれば、被告は、本件賃貸借契約締結当時、「目的物の使用収益の対価」、すなわち賃料として更新料を設定する意思であった可能性が高いと認められる。

ただし、被告は、「権利金、礼金、更新料なども含めた全体の収支計算を行った上で毎月の賃料額を設定する」旨の主張もしているほか、「本来受けるべき経済賃料額」として考える額を定めて、そこから一定額を更新料という名目に移し替えるという作業をしたようにも窺われないから、本件賃貸借契約締結当時、法的意味での賃料すなわち「目的物の使用収益の対価」という観点を十分に認識していなかった可能性がある。そして、これらの事情によると、被告は、更新料を、賃料すなわち「目的物の使用収益の対価」の一部という狭い意味ではなく、「本件賃貸借契約に係る全体の収益の一部」という広い意味において考慮し設定した可能性もあるといえることができる。

- c 次に、上記 a の主張を賃借人たる原告の意思に関して検討すると、被告の主張するとおり、原告が、更新料を含めた賃貸借契約に伴う全体の収支や経済合理性を検討した上で本件物件を賃借すると決め、更新料についても、更新の際に負担する金銭で、自己の支出となり、賃貸人たる被告の収入となり、返還されない金銭であることを理解していたことは十分に窺われるし、原告が更新料を含めて賃貸期間に応じた支払う金銭の合計が、ほぼ賃貸期間に比例していることも理解し得たことが窺われる。

被告は、このことから、原告が、更新料を、本件物件を「使用収益」するのに必要な対価として把握していると思解釈できる旨主張しているものである。

しかし、例えば敷金や共益費など、本件賃貸借契約の「目的物」である本件物件の「使用収益の対価」ではないが、賃貸借契約に付随して授受される金銭というものもあるから、賃借人の側としては、賃貸借契約に伴う費用であるからといって、それはすべからく「使用収益の対価」であると考えとは必ずしもいえない。更新料についても、例えば、更新に対する謝礼であるとか、合意更新をしてもらうことの対価であるなどと賃借人が考えることは、十分にあり得ることである。現に、被告も、「賃借人は更新拒絶権放棄（紛争回避）の性質があると思えばこそ更新時に更新料を支払う」旨の主張をしており（前記第2の2(1)（被告の主張）ア(イ)）、実際のところ、賃借人がそのように考えて更新料を支払う可能性も十分に認められるものである。

そうすると、原告に上記のような認識、理解があったからといって、直ちに、原告が更新料を「目的物の使用収益の対価」と認識していたということにはならない。

(エ) その他の事情

本件賃貸借契約締結時、原告と被告が、更新料が「目的物の使用収益の対価」たる賃料の補充又は一部である旨合意していたとか、原告が更新料につき賃料の補充又は一部である旨の説明を受けたとか、原告が更新料を賃料の補充又は一部として支払ったと認めるに足りる証拠はない。

(オ) 当事者の合理的意思解釈のまとめ

以上のような、賃料の意義（ア）、本件賃貸借契約条項の定め（イ）、被告の主張の検討結果（ウ）、その他の事情（エ）を総合すれば、本件において、当事者である原告及び被告の合理的意思を検討しても、両者が、本件更新料条項を「目的物の使用収益の対価」たる賃料の補充又は一部として定めていたと解することはできない。

そして、以上の検討結果によれば、明確に認定することはできないも

の、実際のところは、被告としては、本件の更新料を「使用収益の対価」たる賃料の一部であると考えていたが、原告は、そうは考えず、更新料を、「更新に対する謝礼」であるとか、「更新拒絶権放棄の対価」等として考えるなどしていたため、更新料についての当事者の意思が、「賃貸借契約に関する全体の収支」というレベルでは合致していたものの、「使用収益の対価」というレベルでは一致していなかったという可能性が高いものと考えられる。

(カ) 以上のとおりであるから、本件更新料条項に、賃料の補充又は一部という性質があるとは認められない。

ウ 更新拒絶権放棄の対価としての性質

(ア) 賃貸人である被告が、更新拒絶の正当事由が存在するか、あるいは存在するか否かが判然としないにもかかわらず、更新時に本件更新料条項に基づく更新料の支払が受けられることを期待し、これと引換えに更新拒絶権をあらかじめ放棄することにより、賃貸人と賃借人との間の紛争が避けられることもあり得るから、この意味で、更新料が更新拒絶権放棄と一定の対応関係を有し、賃借人である原告に利益をもたらす面があることは否定できない。

なお、原告は、更新料の支払われるころには、既に賃貸人による更新拒絶権行使の期間（期間満了の6か月前まで）が徒過していて更新拒絶権が発生しないことが確定しているのが通常であり、更新料の支払によって更新拒絶権が放棄され紛争が回避されるとはいえない旨主張しているが、上記のように、賃貸人は、更新時に更新料の支払が受けられることを「期待して」あらかじめ更新拒絶権を行使しないことも考えられるから、この主張は失当である。

(イ) しかし、借地借家法28条の規定等によれば、更新拒絶の正当事由の判断に際しては、当事者双方の建物使用の必要性が基本的な判断要素

となり、建物の賃貸借に関する従前の経過及び建物の利用状況、立退料その他の財産上の給付の提供・支払は、補完的要素であって、建物使用の必要性の有無のみでは判断し難い場合に、初めてこれが考慮されるものと解される。

このような正当事由の判断方法に照らすと、収益目的の居住用賃貸物件の建物賃貸借契約においては、当初から他人に賃貸する目的であるから、正当事由が認められる場合は少ないと考えられる。

そして、本件においても、本件建物は被告がその事業のために賃貸用に新築して賃貸している物件であり、本件物件はその一室である以上、正当事由が認められる場合は少ないといえることができる。

(ウ) また、上記(ア)のとおり、更新時に更新料の支払が受けられることを期待して被告が更新拒絶権をあらかじめ放棄するといっても、それまでに原告から更新の申出(別紙2条2項。申出の期限は期間満了の2か月前である。)がされていない限り、期間満了の6か月前までは、被告が更新拒絶権を放棄するかしないかを自由に選択できる。したがって、本件更新料条項の存在により、必ず賃貸人である被告の更新拒絶権放棄がもたらされるわけではない。

(エ) このように、本件において、更新料が更新拒絶権放棄と一定の対応関係を有するとしても、そのような関係は、解約申入れに正当事由があるか、又はあるか否か判然としない場合であり、かつ、賃貸人である被告が、その自由な選択の下、解約よりも更新料の支払を受ける方を選択したという限られた場合に認められるもので、これにより賃借人が受ける紛争回避の利益は、それほど大きく評価すべきものではない。

加えて、本件における更新料額は、1年ごとに月額賃料の2か月分、すなわち11万6000円と、かなり高額である。

その他、本件において、原告と被告が、特に更新料を更新拒絶権放棄

の対価としての性質があるものと合意したとの事情を認めるに足りる証拠はない。

(オ) 以上を総合すると、本件において、更新拒絶権放棄は、そもそも本件の更新料の対価となっているとまではいえないか、あるいは、対価としての性質は認められるとしてもその意義は希薄で、更新料の金額とは均衡していないというべきである。

エ 賃借権強化の対価としての性質

(ア) 被告は、賃貸借契約が合意更新された場合、更新後も期間の定めのある賃貸借となるので、賃借人は、契約期間の満了までは明渡しを求められることはないが、法定更新の場合には、更新後の賃貸借契約は期間の定めのないものとなるので（借地借家法26条1項ただし書）、賃貸人は、いつでも解約を申し入れることができるから、賃借人の立場は不安定なものとなるので、更新料は、合意更新をする対価であると主張する。

(イ) しかし、そもそも本件更新料条項においては、法定更新の場合にも更新料を支払う旨定められているから（別紙2条2項）、更新料を支払ったことによって賃借人の地位の安定すなわち賃借権の強化がもたらされることはない。つまり、上記のような合意更新と法定更新の違いを前提とする説明は、このどちらの場合にも支払うこととしている本件更新料条項の性質の説明としては、およそ成り立ち得ない。

なお、仮に本件で法定更新の場合に更新料を支払う旨の定めがなかったとしても、法定更新の場合の解約申入れにも正当事由の存在が要件とされており（借地借家法28条）、前記ウ(イ)で検討したように、本件では正当事由が認められる場合が少ないと考えられることからすると、法定更新後の賃借人の立場と合意更新後の賃借人の立場の安定性の差異はわずかにすぎず、賃借権がそれによって強化されたと評価するのも困

難である。

(ウ) その他，原告と被告が，本件更新料条項に賃借権強化の対価の性質があると特に合意したとの事情を認めるに足りる証拠はない。

(エ) 以上によれば，本件更新料条項には，賃借権強化の対価としての性質はない。

オ 以上検討したとおり，本件更新料条項には，賃料の補充又は一部としての性質，賃借権強化の対価の性質はいずれも認められない。また，更新拒絶権放棄の対価の性質も，そのようにはいえないか，あるいは，かなり希薄なものとしてしか認められず，本件における更新料の金額とは均衡していない。

そうすると，本件更新料条項は，極めて乏しい対価しかなく，単に更新の際に賃借人が賃貸人に対して支払う金銭という意味合いが強い，趣旨不明瞭な部分の大きいものであって，一種の贈与的な性格を有すると評価することもできる。

(2) 消費者契約法 10 条該当性の検討

ア 消費者契約法の適用

原告は，事業として又は事業のために本件賃貸借契約の当事者となったものではない個人であるから，消費者契約法 2 条 1 項の「消費者」に該当する。また，被告は，不動産賃貸を事業とする者であるから，同条 2 項の「事業者」に該当する。

したがって，本件賃貸借契約は同条 3 項の「消費者契約」に該当し，同法 10 条の規制対象たりうる。

イ 前段要件該当性

(ア) 消費者契約法 10 条は，その前段において，適用の対象となる条項を「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

契約の条項」と規定している。

そして、前記(1)オのように、本件更新料条項は、極めて乏しい対価しかなく、単に更新の際に賃借人が賃貸人に対して支払う金銭という意味合いが強い、趣旨不明瞭な部分の大きいものであって、一種の贈与的な性格を有するとともに評価できるものであり、賃料の補充又は一部という性質は有していない。

したがって、本件更新料条項は、賃借人に対し、民法601条に定められた賃貸借契約における基本的債務たる賃料以外に、金銭の支払義務を課すものであり、民法の規定に比して賃借人の義務を加重しているから、前段要件を充足する。

(イ) なお、被告の主張にかんがみ検討すると、賃借人である原告が、本件更新料条項を、本件賃貸借契約を締結する際の意思決定の考慮要素としていることは認められるから、この点において、本件更新料条項が、被告のいうところの中心条項の要件である、市場メカニズムによって機能し、当事者の主観的意思が関与しているものということとは不可能ではない。そうすると、被告の主張に従えば、本件更新料条項が中心条項に当たることになって、消費者契約法10条が適用されないということになってしまう。

しかし、そもそも被告のいう中心条項が消費者契約法10条前段要件を満たさないのは、中心条項といわれる契約の要素や価格についての定めは、「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よる」とそもそも当事者の自由に委ねられ、依るべき法的基準が与えられていないので、これに「比し」て「消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重」している場合が考えられないからであると解される。このように、同条は、依るべき法的基準がない、すなわち私的自治が強く尊重されている事項については、その司法的内容審査に服させないこと

としているものと解されるのである。

本件更新料条項は、必ず賃貸借契約に付随して定められるものであり、しかも、それ自身の対価がほとんど想定できないことからすれば、上記(ア)のように、賃貸借契約における賃借人の債務に関する民法601条の規定を、消費者契約法10条の「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定」、すなわち、与えられた法的基準として考えることができるのであり、つまり、本件更新料条項は、当事者の全くの自由には委ねられていないと考えられるものである。したがって、本件更新料条項が、仮に市場メカニズムによって機能し、当事者の主観的意思が関与している条項であるといえたとしても、この点は同条前段の適用に関し障害とならないといえる。

ウ 後段要件該当性

(ア) 検討の前提

消費者契約法10条は、その後段において、同条により無効となる条項を、「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」と規定している。

この「消費者の利益を一方的に害する」とは、消費者契約法の目的(同法1条)等に照らせば、消費者と事業者との間の情報の質及び量、交渉力の格差を背景として、消費者が誤認又は困惑するような状況に置かれるなどして、消費者の法的に保護されている利益を、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いうものと解される。

(イ) 次に、掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

a 原告は、北海道に住んでいたが、B大学に合格したことをきっかけとして京都に住むことになり、本件物件は、原告の母親が、あらかじ

めインターネットにより物件を検索して選択した上，原告自身が見学し，他の物件と比較することなく賃借することを決めたものであり，本件賃貸借契約は，株式会社G及び株式会社Fによる仲介によって締結され，契約締結時における重要事項の説明等は，株式会社Gの従業員によってされ，原告の父親Cも同席し，更新時に家賃2か月分の更新料の支払を要することの説明があり，Cの同意の下，原告も承諾したもので，更新料の支払及び額に関する個別交渉はされていない。

(甲1，8，原告本人，被告本人)

b 国土交通省が，平成19年3月，財団法人日本賃貸住宅管理協会の会員である賃貸住宅管理会社を対象に行った民間賃貸住宅に係る実態調査の結果(乙16)によると，更新料の徴収は全国的に行われているが，大阪府，兵庫県のように，全く更新料の支払がされていない地域もあり，京都府においては，平成17年4月から平成18年3月の間にされた居住用住宅の賃貸借契約のうち更新料が徴収されている物件は，55.1パーセントである。

c 更新料に関する情報

インターネットや情報誌等の賃貸情報では，更新料が記載されているものもある(乙12，13，17，26～47)。

(ウ) 検討

a 情報及び交渉力の格差

被告の主張するとおり，上記(イ)a，cによれば，賃借人は，賃貸物件の情報を，インターネットや情報誌等の賃貸物件情報により，容易に大量に入手できることは明らかである。

そうすると，少なくとも更新料に関する情報の量の点では，原告と被告には大きな格差は存在しないといえることができる。

しかしながら，通常，一般の賃借人は，賃貸借契約上の個々の条項

について、なぜそのような条項が定められているのか、なぜそのような金額になっているのかの理由については知らないことも多く、このような情報の質の観点からは、賃貸人との間に格差が存在することもありうる。そして、通常、一般の賃借人が、前記(1)で検討したような更新料の法的性質というものについて認識しているとは考えられないし、現に、本件更新料条項の性質については、原告と被告の間で認識が一致していたとは認められず、一致していなかった可能性も高いことは、既に前記(1)イ、ウ、エで検討したとおりである。

そうすると、本件更新料条項に関する情報の質の点では、原告と被告との間に格差があったと認められる。

また、本件において、更新料を徴収すること及びその額については、賃貸人である被告の方であらかじめ決定しており、原告には交渉の余地はなく、仮にこれが不満であれば本件物件を賃借することを断念せざるを得なかったものと認められ、この意味において、本件更新料条項に関し、原告と被告の間には、交渉力の格差があったと認められる。

被告は、情報力と交渉力に格差がない旨主張しているが、以上の検討結果に照らし、採用できない。

b 原告の受けた不利益等

前記(1)で検討したとおり、本件更新料条項は、極めて乏しい対価しかなく、単に更新の際に賃借人が賃貸人に対して支払う金銭という意味合いが強い、趣旨不明瞭な部分の大きい金銭であって、一種の贈与的な性格を有するとも評価できるものである。そうすると、通常、賃借人たる原告は、このような性質を知っていれば、更新料は支払いたくはないと考えるはずである。そして、原告がこのような本件更新料条項の性質について認識していたと認めるに足りる証拠はない。

また、原告は、更新料を含め、本件賃貸借契約に伴う全体の収支や経済合理性を検討した上で本件物件を賃借すると決めたものと窺われるが、仮に、本件更新料条項の上記のような性質を認識していれば、本件物件を賃借しようとは判断しなかった可能性もあり、その意味で、原告は、一種の誤認状態に置かれていたものと評価することができる。

以上によると、原告は、本件更新料条項の性質について一種の誤認状態に置かれた上で、本件更新料条項について合意し、対価性の乏しい贈与的金銭（金額は更新1回当たり月額賃料の2か月分である11万6000円）の支払を約束し、実際に支払を行うことになり、法的に保護された利益を害されたといえることができる。

c 被告の受ける不利益等

本件更新料条項が無効となると、被告は既に受領している更新料を原告に返還することになる。しかし、これは、上記bの原告の受けた不利益に対応する利益がなくなるというだけのことであるから、この点は、ここでの検討において考慮すべき被告の不利益にはあたらない。

また、被告は、本件更新料条項が無効になれば、他の賃貸借関係にも波及し、既に受領した更新料を返還すべきこととなって、多大な不利益を受けるなどと主張しているが、これはそもそも本件更新料条項の効力の有無そのものによって受ける本件賃貸借契約に関する不利益ではない。更新料条項それぞれの規定内容、それぞれの契約締結前後の事情等によって、更新料条項の有効性の判断が事例ごとに異なることは当然にあり得るのであって、他の賃貸借契約への影響は、単なる事実上の問題にすぎない。したがって、被告の主張する被告の不利益は、ここでの検討に際し、考慮の対象とはならない。

d 被告の主張の検討等

被告は、その主張の中で、更新料が社会的に承認されていることを

強調している。しかし、仮に更新料が社会的に承認されているからといって、本件更新料条項の対価性が乏しいことが克服されるわけではないし、これが原告の受ける不利益の大小に関係することもない。また、被告が主張する社会的承認の内容に関して検討しても、上記(イ) bのように、全国一律に更新料の慣習があるというわけでもないから、本件更新料条項の有効無効の判断に関係する事情とはいえない。

e まとめ

以上によると、本件更新料条項は、原告と被告との間の本件更新料条項に関する情報の質及び交渉力の格差を背景に、その性質について原告が一種の誤認状態に置かれた状況で、原告に、対価性の乏しい相当額の金銭の支払の約束と実際の支払をさせるという重大な不利益を与え、一方で、賃貸人たる被告には何らの不利益も与えていないものであるということができ、信義則に反する程度に、衡平を損なう形で一方的に原告の利益を損なったものということが出来るから、後段要件を充足する。

(3) まとめ

以上の検討によれば、本件更新料条項は、消費者契約法10条に該当することが明らかであり、同条により無効である。

そうすると、被告は、原告に対し、更新料11万6000円の返還義務がある。

(4) なお、被告は、原告と被告は、平成19年10月26日、原告被告間の本件賃貸借契約に関する債権債務については、合意したものを除き、互いに請求しないことを合意したのであるから、その合意によって更新料返還義務は消滅していると主張するが、証拠(甲2, 8, 乙6)及び弁論の全趣旨によれば、上記合意が、本件防犯カメラ設置に起因する退去に関する債権債務についてのものであると認められ、更新料返還義務を対象とするものではない

といえる。

2 不法行為の成否及び慰謝料の額（争点(2)）について

(1) 掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア 被告は、被告の娘の自転車が盗難に遭ったり、本件建物の入居者がストーカー被害に遭ったことから、自宅及び入居者の安全を図るという防犯目的で本件防犯カメラを設置したものであるが、入居者の使用状況を確認することも動機の一つであった（甲16，乙6，被告本人）。

イ 被告は、平成19年3月ころ、本件防犯カメラの映像により、原告が本件物件に友人を宿泊させていることを知り、原告に対して、あまり友人を長居させないようにと注意した（甲8，原告本人）。

ウ 同年4月ころにも、被告は、原告に対し、男性を宿泊させたことについて、「君、昨日の夜中1時に帰ってきたね。」、「なんで昨日は男と帰ってきた。」などと注意した（甲8，原告本人）。

エ 平成19年9月から10月にかけて、被告は、原告に対し、遅く帰宅したこと、男性を宿泊させることが契約違反であること、契約を守れないのであれば出ていってもらってかまわないということを頻繁に告げ、注意するようになった。その際、原告は、被告に対し、どのようにして原告の帰宅時間や、訪問者を把握しているのかを尋ねたが、被告は一度も答えなかった（甲8，13，14の1，16，原告本人，被告本人）。

オ 同年10月9日、原告が、被告の対応に精神的苦痛を感じていることをEに相談したことから、同月17日、原告、被告及び株式会社FのDによる話し合いがされた。その際、被告は、原告に対し、本件建物に防犯カメラを設置していることを明かし、友人を宿泊させること自体は了承するが、宿泊させる回数を減らすことを求め、原告との交渉には株式会社Fを介し、直接交渉をしないことを約した（甲2，8，13，乙6，原告本人，被告本人）。

カ 上記話し合いの後も、被告は、原告に対し、深夜に帰宅することや友人を宿泊させていることを直接注意するなどしたので、原告は、精神的に耐え難くなり、平成19年11月4日、被告に対して退去通知をし、同月9日、本件物件を明け渡して、転居した（甲8、原告本人）。

キ 本件建物の入居者及び近隣住民から、原告が他人を宿泊させていることについて苦情が出たことはない（弁論の全趣旨）。

(2) なお、被告は、本件訴えまで本件防犯カメラの映像を確認したことはないというが、防犯目的で設置したカメラの映像を確認しないこと自体極めて不自然であること、カメラの映像によってしか知り得ない深夜の原告の帰宅や来客の状況、宿泊回数や期間を知っていること、前提事実のとおり、被告は平成19年9月ころには、原告の母親にも男性を宿泊させていることを注意しているところ、少なくともその時点においては、原告の使用状況については十分な関心を持っていたことからすると、被告の供述は信用できない。

また、被告は、原告に注意をしたのは平成19年9月の1度だけであり、出て行ってほしいとは言っていないと供述するが、そうであるとすると、原告が、平成19年10月17日になって、株式会社Fに対して、被告から直接交渉をされないように取りはからって欲しい旨相談し、退去するに至るまでの精神状況になることはありえず、被告の供述は信用できない。

(3) 不法行為の成否

ア まず、本件防犯カメラの設置行為及び本件防犯カメラによる監視行為について、前提事実及び上記認定事実によると、被告は、本件建物の防犯目的及び入居者の使用状況を確認する目的で本件防犯カメラを設置したものであるところ、賃貸物件の所有者がそのような目的で防犯カメラを設置することは正当な管理業務の範囲内であるといえることができる。また、設置態様としても、1階玄関前天井部分に1個設置したものであって、被告が本件防犯カメラの映像で知り得るのは、本件建物への出入りのみであるか

ら，入居者のプライバシーを過度に侵害するということもなく，被告の監視行為が不法行為となるということとはできない。

イ 次に，被告による退去要求行為について，前提事実及び上記認定事実によると，別紙18条4号には，他人をみだりに入室させることを禁じ，これに違反した場合，賃貸人は契約を解除し又は更新を拒絶できる旨の定めがあること，原告が本件契約締結の際に作成した「誓約書」には，不特定多数の人の出入りを賃貸人に無断でさせた場合や，他の入居者や近隣に財産的，精神的迷惑をかける行為を行った場合には，本件賃貸借契約を解除されても，異議を申し立てない旨の定めがあること，被告は本件防犯カメラの映像で原告が友人を連れてくることを確認すると，度々原告に対して友人を宿泊させないように注意し，契約違反であり，契約を遵守しないのであれば退去するよう注意していたことが認められる。

たしかに，原告は京都に遊びに来た女友達1人を宿泊させ又は交際相手を週1～2回宿泊させていたが，その程度及び頻度は常識的な範囲を超えるものではないこと，証拠上，隣接する部屋に騒音等の迷惑行為を行ったことや，近隣から苦情がきたことも認められないことからすると，原告が「みだりに」他人を入室，宿泊させていたとまではいえず，原告に対して退去まで要求することが一般的な賃貸人の行為として若干行き過ぎであったことは否定できない。しかし，単身者用の住居に他人を宿泊させることは，隣接する部屋の入居者に対して騒音等の迷惑をかける可能性の高い行為であるから，賃貸人として，他人を宿泊させないように監視，注意し，遵守できなければ退去してもらうことになるといった程度の忠告をすることが，不法行為となるとまではいえない。

3 退去費用の額（争点(3)）について

証拠（甲2，5，弁論の全趣旨）によれば，被告は，原告に対し，平成19年10月26日，退去費用の支払をすることを約していること，引越費用とし

ては4万8000円を要したこと，原告が平成19年11月分の共益費の支払をしていないことが認められる。

そうすると，被告は，原告に対し，退去費用として，保証金33万円及び引越費用4万8000円から，未払となっている平成19年11月分の家賃5万8000円及び共益費5000円を差し引いた31万5000円を支払う義務があるといえる。

4 結論

以上のとおり，原告の請求は，43万1000円及びこれに対する民法所定の遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し，その余は理由がないから棄却する。

京都地方裁判所第3民事部

裁判長裁判官 瀧 華 聡 之

裁判官 谷 口 園 恵

裁判官 碩 水 音

別紙

以下の条項中「甲」とあるのは賃貸人である被告を、「乙」とあるのは賃借人である原告を意味する。

2条 契約期間・礼金・更新料

1項 本契約の契約期間は、表記の間（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）とする。

2項 前項の契約期間が満了する2か月以前において甲乙双方の異議がないとき、乙は甲に申し出て本契約を更新することができる。尚、その際乙は表記の期間毎に甲に対して更新料を法定更新・合意更新を問わず、契約期間満了の2か月前迄に表記の金額（11万6000円）を支払うものとする。

3項 乙が甲に支払った礼金又は更新料は、理由の如何を問わず、また契約期間の長短を問わず、一切返却しないものとする。

14条 解約の申入れ

1項 甲が本物件の解約を申し入れるときは、6か月以前に乙に対して書面をもって請求するものとする。

18条 賃借人の禁止事項

乙は、次の各号の禁止事項に違反した場合、甲は第15条（契約解除）の規定に従い、本契約を解除又は更新を拒絶することが出来る。

4号 他人をみだりに入室又は宿泊させること。