

最近の判例から (3)

礼金特約は消費者契約法10条に反し 無効であるとはいえないとされた事例

(京都地判 平20・9・30 ホームページ下級裁主要判決情報) 金子 寛司

賃借人が、賃貸人に対して礼金18万円の返還を求めた事案において、礼金約定が信義則に反して消費者の利益を一方的に害するような事実は認められないから、礼金特約が消費者契約法10条に反し無効であるということできないとされた事例（京都地裁平成20年9月30日判決 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

賃借人Xは、平成16年3月、賃貸人Yとの間で、「賃料 月額6万1千円」「賃貸期間1年間」「更新料 1年ごとに賃料の2か月分」「礼金は18万円とし、賃貸借契約締結後は、賃借人は、賃貸人に対し、礼金の返還を求めることはできない（以下「本件礼金約定」という。）」等の約定で賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

Xは、本件賃貸借契約締結の際、仲介をした宅建業者に礼金18万円を交付し、同社の取引主任者Aは、契約締結の3日後に重要事項説明を行い、本件賃貸借契約終了時に礼金が返還されないことを説明した。

本件賃貸借契約は、平成16年10月に終了し、Xは、賃借していた物件をYに明け渡した。

Xは、Yから礼金が返還されなかったことから、本件礼金約定は、消費者契約法10条所定の、①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、または、消費者の義務

を加重するものに該当する、②民法1条2項に規定する基本原理である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、として、不当利得に基づき礼金18万円の返還を求めて提訴した。これに対して、Yは、本件礼金約定は、消費者契約法10条に反するものではないと主張して争った。

一審の簡易裁判所はXの請求を棄却し、Xが控訴した。

2 判決の要旨

(1) 本件礼金は、少なくとも賃料の前払としての性質を有するものというべきところ、このことは、建物賃貸借において、毎月末を賃料の支払時期と定めている民法614条本文と比べ、賃借人の義務を加重していると考えられるから、本件礼金約定は、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よる場合に比し、消費者の権利を制限し、または、消費者の義務を加重する約定であるというのが相当である。

(2) Xは、本件礼金約定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と主張するので、以下、検討を加える。

① Xは、礼金は、何らの根拠もなく、何の対価でもなく、賃借人が一方的に支払を強要されている金員であるから、本件礼金約定は、不合理で、その趣旨も不明確なものであると主張するが、礼金は、賃貸人が賃貸物件を賃借人に使用収益させる対価と

して、賃貸借契約締結時に受領する金員、すなわち、賃料の一部前払としての性格を有する（賃借権設定の対価であることは賃料の前払としての性質に包含される）というべきである。

② Xは、本件礼金約定は記載及び説明の明確性に欠ける、礼金の法的性質等について全く説明を受けていなかったと主張するが、本件賃貸借契約の契約書には、礼金が18万円であること、賃貸借契約締結後は、礼金が返金されないことが明記されている。また、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的に周知されている事情である。さらに、重要事項説明の際、Aは、賃貸借契約終了時に礼金が返還されないことを説明しているところ、Xは、AないしYに対し抗議をしたという事情は認められないことなどからすると、本件賃貸借契約締結に当たって、Xに対し、本件礼金条項について説明があったというべきであり、Xの主張は理由がない。

③ 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としても、当該賃貸物件が、自己の要望に最も合致すると考え、賃貸借契約を締結するのであり、Xについても、自由な意思に基づいて、本件礼金約定が付された本物件を選択したというべきである。

④ 「賃貸住宅標準契約書」の体裁等から、Yが本件礼金約定を設けて、礼金を徴求することが特段の非難に値するということとはできない。また、公営住宅法や旧住宅金融公庫法などが礼金を禁止していることをもって、本件礼金約定が非難に値するとまでということもできない。

⑤ 本件礼金の額（18万円、賃料の2.95か月分）は、他の地域（首都圏や愛知）や、

同じ京滋地域における平均礼金額（賃料の2.7か月分）からしても不当に高額に設定されているということとはできない。そして、本件賃貸借契約は、期間が満了する前に解約されているが、Xは、中途解約の場合であっても、礼金の返還を求めることができないことを承知しながら、自ら、本件賃貸借契約を中途解約したといえる。

⑥ 自然損耗についての修繕費用を月々の賃料という名目だけで回収するか、礼金という名目によっても回収するかは、地域の慣習などを踏まえて、賃貸人の自由に委ねられている事柄である。Yは、賃料の前払いである礼金によっても回収しているのであるから、本件礼金により、自然損耗の修繕費用を二重取りしているとはいえない。

⑦ 以上のとおり、本件礼金約定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という事情は認められない。

(3) よって、Xの本件請求は理由がないので本件控訴を棄却する。

3 まとめ

本件では、賃借人が、本件礼金特約は消費者の利益を一方的に害するものであるとして、様々な観点から主張し、裁判所はそれぞれの主張に対して判断を示した上で、その請求を棄却している。

しかし、同裁判所の平成20年4月30日判決（判タ1281-316、金商1299-56）は、「定額補修分担金特約」について、賃借人の請求を認容しており、今後の判断を注視する必要がある。

（調査研究部次長）