

最近の判例から (7)

敷引特約が消費者契約法10条により無効とされた事例

(大阪簡判 平15・10・16 少額訴訟判決 判例集等未登載) 伊藤 隆之

定期建物賃貸借契約における敷引特約について、重要事項説明書において、敷引金額が記載されているだけで、その趣旨や内容が明示されず、転勤などやむを得ない事情で契約が途中で解除された場合にも、保証金(40万円)の75%(30万円)の敷引を行うという条項は、民法、借地借家法等の関連法規の適用による場合に比し、消費者の権限を制限し、義務を加重する条項であり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項であるとして、消費者契約法10条を適用し無効とされた事例(大阪簡易裁判所 平成15年10月16日少額訴訟判決 判例集等未登載)

1 事案の概要

賃借人Xは、平成14年10月、賃貸人Yとの間で、マンションの1室(以下「本件物件」という。)を賃料月額6万余円、期間10年間、共益費月1万余円とする定期賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結し、保証金40万円をYに交付した。本件賃貸借契約においては、契約終了時に、保証金40万円から30万円を差し引いて返還するという敷引特約があった。

Xは、転勤のため、Yに対し、事前に解約申し入れをした上、平成15年4月、本件賃貸借契約を解約し、Yに対し、本件物件を明け渡した。

Yは、本件賃貸借契約の敷引特約に基づき保証金40万円から30万円差し引き10万円を

Xに返還した。

これに対しXは、Yに対し、本件敷引特約は、民法その他の法律適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、義務を加重する条項であって、信義則に反して消費者を一方的に害する条項であり、消費者契約法10条に違反し、無効であるとして、敷金返還請求権に基づき、既に支払を受けた10万円を控除した残額30万円の支払を求めて訴を提起した。

2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

- (1) 賃貸借契約終了の際の敷金ないし保証金の返還に関し、関西地方において敷引の慣習があることは顕著な事実である。敷引には種々の性質のものがあるから、その合意の内容が明確で、合理性があり、賃借人に一方的に不利益なものでない限り、その合意は尊重されるべきであって、一般的に、敷引特約が直ちに公序良俗に違反し、或いは信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとはいえない。
- (2) 本件を検討すれば、法人社宅向けの10年の定期賃貸借契約物件であること、立地条件が優れていることから敷引にはそれなりの合理性があり、通常の場合には、契約当事者がその趣旨を十分理解して合意をなす以上、その敷引割合の多いことのみをもって無効とすべきではない。しかし、契約書

及び重要事項説明書には、敷引金額が記載されているだけで、その趣旨や内容は明示されていない。

- (3) Xの途中解約は転勤というやむを得ない事情によるものであること、入居期間は6か月に過ぎず、Xの責めに帰すべき本件物件の損傷はなく、自然損耗もほとんど考えられないことなど本件特有の事情が認められる。途中解約によって害されるYの将来の家賃収入に対する期待は、次の入居者を見つけることで容易に回復可能であることを考慮すれば、本件の場合、敷引特約を個人契約者であるXにそのまま適用し、保証金75%もの敷引を行うことは、当事者間の信義衡平に照らし、相当ではない。
- (4) したがって、個人契約者（消費者）に対しても入居期間の長短にかかわらず一律に保証金40万円のうち30万円を差し引くことになる前記敷引特約は、この限度で、民法及び借地借家法等の関連法規の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、義務を加重する条項であって、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項であるといえるから、消費者契約法10条により無効である。
- (5) よって、Xの請求には理由があるので30万円支払え。

3 まとめ

建物賃貸借契約において、敷引約定が合理的なものとして有効とされた判決は本誌（RETIO NO54号54頁）で紹介したが、本件は、敷引特約が消費者契約法10条を適用して無効とされた事例で、同法を適用して無効とされた事例としては本件が初めてと思われる。判決も敷引特約を全て無効としているわけではなく、本件は、特約内容が不明確で、合理性がなく、賃借人に一方的な不利益なもの

と認定して無効としている。今後も消費者に一方的な不利と思われる特約は消費者契約法によって無効とされると考えられ、今後の判例の積重ねを注目したい。

（企画調整部調整第二課長）