

最近の判例から (16)

## 敷引特約の趣旨を逸脱した敷引は、 消費者契約法10条に違反して無効とされた事例

(大阪地判 平17・4・20 敷金問題研究会ホームページ) 三橋 一郎

敷金特約について、通常損耗の修繕費用に充てられるものであり、控除される金額が相当で、これを考慮した上で賃料額が適正に抑えられている限り、必ずしも不当とはいえないとしながら、控除される割合が保証金額の80%に及ぶこと、入居期間の長短にかかわらず一律に定められていること、同水準の居室の通常損耗の修繕費用等と比較して、これを超える部分については、敷引特約の趣旨を逸脱したものであり、消費者契約法10条に違反して無効であるとされた事例（大阪地裁 平成17年4月20日判決 敷金問題研究会ホームページ）

### 1 事案の概要

Xは、平成15年6月24日、Yから共同住宅の一室（以下「本件物件」という。）を、次の賃貸借内容で契約（以下「本件賃貸借契約」という。）した。賃料月額7万円、共益費月額1万円、保証金50万円、解約時引金40万円（以下「本件敷引特約」という。）、返還保証金10万円、契約期間平成15年6月25日から平成17年6月24日の2年間。

Yは、Xの本件物件明渡し時に、50万円の保証金のうちから敷引額40万円を差し引いた残額10万円を本件物件の補修費用に充て、返還金がない旨をXに告知した。

Xは、敷引特約は、(a) 部屋の通常の使用によって生じた汚れや傷についての自然損耗料と (b) 次の賃借人が入居するまでの空

室損料として合意されるものであるが、賃借人が用法にしたがって生活、居住している以上、通常損耗や、経年汚損等が発生したとしても、用法にしたがって使用した対価として支払われている賃料に含まれている。Yは、本件敷引特約による解約時引金を実質的な賃料であるとしているが、これは借主に賃料の二重払いを強いていることになる。また、賃借人が使用収益をしていない期間の空室損料まで賃借人の負担とすることは、民法の予定しているところではなく、民法601条に比べ借主の義務を加重するものであり、本件敷引特約は、民法の公の秩序に関しない規定（601条、606条）の適用の場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重する条項であり、信義則に違背し、消費者契約法10条により無効であると主張した。

Yは、本件敷引特約の法的性質は、「通常損耗部分の補修費」であり、空室損料を含むものではなく、関西一帯の建物賃貸借契約においては、一般的に、経年変化・通常損耗の補修費用に充当する目的で敷引特約が付される現状があり、敷引金は、当事者の合理的意思の解釈として、借家人の建物使用・収益の対価としての機能を有するものであり、「賃料」の一部を構成している。敷引特約による解約時引金が「賃料」とすると、賃貸借契約期間にかかわらず定額にしていることが問題となるが、民法617条の規定に関わらず、本件賃貸借契約においては1か月前の解約とい

う特典が付されており、この特典の対価といえる。したがって、民法601条に定める民法の一般原則を逸脱するものではなく、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消費者契約の条項」に該当しないと主張した。

## 2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のように判断を下した。

本件敷引特約の内容は、保証金の80パーセントにも及んでいること、入居期間の長短にも関わらず一律に保証金50万円から40万円を差し引いていること、本件敷引特約の趣旨が、通常損耗部分の補修費に充てるためのものであるとしても、補修費に比較してその金額が大きく本件敷引特約の趣旨を逸脱していると考えられることから、本件敷引特約は、消費者契約法10条の民法の公の秩序に関しない規定（民法601条、606条）の適用の場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重する条項に該当し、かつ、信義則に違背することになる。

しかしながら、関西とりわけ京阪神地方においては賃貸借契約終了時に敷金の2ないし3割を控除して敷金を返還するという慣行が存在しており、その控除される金員が敷引であるが、家主は、敷引をもって入居者の入替えに伴う修繕費用や空室損耗に充てるものとされている。この慣行は、敷金の額が相当で、賃料額が敷引を考慮して適正額に抑えられている限り、長年の慣行であることから必ずしも不当とはいえない。したがって、本件敷引特約条項の全部を無効とするのは、当事者の合理的意思に反するものと考えられる。

したがって、Yの主張、上記慣行等を考慮すれば、本件敷引特約の趣旨を通常損耗部分

の補修費に充てるためのものとみるのが相当であり、保証金の額、賃料額、賃貸物件の広さ、賃貸借契約期間などを総合考慮して、敷引額が適正額の範囲内では本件敷引特約は有効であり、その適正額を超える部分につき無効となるものと解する。また、Yが賃貸している別室の補修費は11万円余とされており、2年間の賃貸借契約の間に通常損耗分の補修費として必要な額は、本件物件の広さ、別室の補修費の額、敷金の額などからみて保証金の2割に相当する10万円とみるのが相当である。したがって、本件敷引特約のうち、解約時引金40万円のうち10万円を超える30万円については、本件敷引特約の趣旨を逸脱し無効となる。したがって、Yは、Xに対して保証金50万円のうち10万円を差し引いた40万円を返還すべきである。

## 3 まとめ

本判決は、関西とりわけ京阪神地方で行われている敷引特約の慣行を、通常損耗の修繕費用に充てられるものと解し、控除される金額が相当で、これを考慮した上で賃料が適正に抑えられている限り、必ずしも不当とはいえないとした。ただ、保証金の額、賃料額、賃貸物件の広さ、賃貸借契約期間等を総合考慮して、敷引額が適正額の範囲内では本件のような敷引特約は有効であるが、その適正額を超える部分につき無効となるとしている。

居住用賃貸借の原状回復費用については種々の判決が出ているが、地域慣行などの違いから解釈に違いがあり問題が生じている状況もあり、今後の裁判例の動向を注視する必要がある。