

最近の判例から (11)

敷引特約が消費者契約法10条により 無効とされた事例

(京都地判 平19・4・20 ホームページ下級裁主要判決情報 判速2007・8 No22-89) 鈴木 秀剛

賃貸借契約に敷金の一部を返還しない旨のいわゆる敷引特約が付されており、敷金の85%余りを返還されなかった借主から、敷引特約が消費者契約法10条により全部無効であるとして、賃貸人に対し、敷引金の返還を求めた事案において、敷引特約は消費者契約法10条により無効とされた事例。(京都地裁平成19年4月20日 認容 ホームページ下級裁主要判決情報 判例速報2007. 8 No22-89)

1 事案の概要

Xは、平成13年12月、月額賃料を7万3千円、賃貸期間2年間、敷金35万円、解約敷引金30万円とし、Yから建物を賃借し、建物の引渡しを受け、敷金35万円を交付した。本件賃貸借契約は期間満了日に更新されたが、Xは、平成16年9月、Yに対し、建物を明け渡し、Yから敷金のうち5万円の返還を受けた。Xは、敷引特約が消費者契約法10条により無効であると主張し、Yに対し敷金残金の30万円の返還と遅延損害金の支払いを請求したものである。一審では、敷引特約が有効であるとして、請求を棄却したため、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、原判決を取り消し、Xの請求を認容した。

(1) 本件敷引特約が消費者契約法10条により無効となるには、本件敷引特約が、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、又消費者の義務を加重するものであること、及び民法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ことが必要である。

(2) 前者の要件について検討するに、敷金は賃借人の債務を担保する目的で交付される金員であり、賃借人に債務不履行がなければ、全額が賃借人に返還されることが予定されている。賃貸借は目的物を使用収益させる義務と賃料支払義務が対価関係に立つものであり、賃借人に債務不履行がある場合を除き、賃借人が賃料以外の金銭の支払を負担することは法律上予定されていない。また、関西地方において敷引特約が事実たる慣習として成立していることを認めるに足る証拠はない。そうすると、本件敷引契約は、敷金の一部を返還しないとするものであるから、民法の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものというべきである。

(3) 本件敷引特約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かについて検討するに、賃貸借物件の損耗は、賃貸借という契約の性質上当然に予定されているから、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ず

る賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する自然損耗に係る投下資本の回収は、通常、修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払いを受けることにより行なわれている。したがって、自然損耗についての必要費を賃料により賃借人から回収しながら、更に敷引特約によりこれを回収することは、契約締結時に、敷引特約が結ばれていたとしても、賃借人に二重の負担を課すことになる。

- (4) 敷引特約は、事実たる慣習とまでは言えないものの、関西地区における不動産賃貸借において付加されることが相当数あり、賃借人がこれを排除することは困難であった、消費者が敷引特約を望まないのであれば、敷引特約が付加されない賃貸物件を選択すればよいとは当然にはいえない状況にあることが認められ、これに、本件敷引特約は敷金の85%を超える金額を控除するもので、控訴人に大きな負担を強いるものであることを総合すると、本件敷引特約は、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判断するのが相当である。
- (5) 以上によれば、本件敷引特約は、消費者契約法10条により、特約全体が無効であると認められるので、原判決を取り消して、本件請求を認容する。

3 まとめ

敷金は、借主が賃料の不払や不注意により賃借した建物（部屋）に損傷を与えたり、破損させた箇所がある場合の修繕費用や損害賠償金等の債務を担保するために貸主に預け入れる金銭である。したがって、明け渡しの際、貸主に対して負担すべき債務がない場合や、余剰金がある場合は、借主に返還されるべきものである。

敷引は、あらかじめの約定に基づき、精算時においてその一部を返還しないものであり、関西地区、その他の地域の一部で行われている。

近年、敷引特約の効力が争われることが多くなっており、消費者契約法10条により無効とした本判決と同様の裁判事例（名古屋高裁H15・12・26 - RETIO57号掲載、神戸地裁H17・7・14 - RETIO63号掲載）がある。

また、敷引の慣行は、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として、敷引額が適正額の範囲内では当該特約は有効であり、その適正額を超える部分につき無効となると判示した裁判事例もある（大阪地裁H17・4・20 - RETIO62号掲載）。なお、当該裁判では、適正額を事案の内容を考慮して敷金の20%に相当する10万円と判示している。

敷引特約をめぐる裁判例の一つとして参考になる事例である。

（調査研究部調査役）