

最近の判例から (1)

定額補修分担金特約が消費者契約法10条に該当し 無効であるとされた事例

(京都地判 平20・4・30 判タ1281-316) 中島 修一

定額補修分担金特約が消費者契約法第10条に該当し無効であるとして、同特約に基づき支払われた金員の返還請求が認容された事例(京都地裁 平成20年4月30日判決 一部認容 控訴 判例タイムズ1281号316頁)

1 判決の要旨

Xは、平成17年3月、京都市内の賃貸マンション一室を、媒介業者の仲介により、2年契約、賃料63,000円、共益費6,000円で、Yから賃借した。賃貸借契約書には、特約条項があり、定額補修分担金は16万円とされた。

【賃貸借契約書(抜粋)】

第5条[定額補修分担金]

本物件は、快適な住生活を送る上で必要と思われる室内改装をしております。そのために掛かる費用を分担し賃借人に負担して頂いております。尚、乙(=賃借人)の故意又は重過失による損傷の補修・改造の場合を除き、退去時に追加費用を頂くことはありません。

- ① 乙は、本契約締結時に本件退去後の賃貸借開始時の新装状態への回復費用の一部負担金として、頭書に記載する定額補修分担金を甲(=賃貸人)に支払うものとする。
- ② 乙は、定額補修分担金は敷金ではないということを理解し、その返還を求められないものとする。
- ③ 乙は、定額補修分担金を入居期間の長短に関わらず、返還を求められないものとする。
- ④ 甲は乙に対して、定額補修分担金以外に

本物件の修理・回復費用の負担を求められないものとする。但し、乙の故意又は重過失による本物件の損傷・改造は除く。

- ⑤ 乙は、定額補修分担金をもって、賃料等の債務を相殺することはできない。

第10条[退去時の回復・修繕] (②以下、省略)

- ① 乙は甲に対し、入居時に頭書の定額補修分担金を支払っているため、退去時には次の場合のみ、本物件の回復・修繕をするものとする。
 - a 乙または使用者により、本物件または付属設備に造作・加工・模様替え・その他変更がある場合。
 - b 検査の結果、乙の故意又は重過失(軽過失を除く)により内装設備の修繕が必要と判断し、甲が乙に通知した時。

上記第5条は、他の条項と異なり、ゴシック体で印字されており、その下部には「私は、本契約締結にあたり以上の説明を受け、上記事項を熟読の上、ここに定額補修分担金の支払いを承諾し、その支払いに合意致します。」との記載があつて、Xの署名押印がある。

Xは、平成19年4月に本物件を退去、同年8月、定額補修分担金特約は無効であるとして、支払済みの16万円の返還を求めた。

2 判決の要旨

地方裁判所は、以下のとおり判示した。

- (1) 建物の賃借人は、民法上、原則として、故意過失による賃借物件の汚損ないし損耗

部分の回復費用を負担すれば足り、通常損耗の回復費用については賃料以外の負担をすることは要しない。

- (2) 定額補修分担金特約（以下「本件特約」という。）は、回復費用が分担金を下回る場合や、回復費用から通常損耗についての原状回復費用を控除した金額が分担金を下回る場合に賃借人にその返還をする旨規定していないが、同規定していない趣旨からすると、そのような場合、賃借人は、差額の定額補修分担金の返還を求めることができない旨を規定しているといわざるをえない。

そうすると、本件特約は消費者たるXが賃料の支払いという態様の中で負担する通常損耗部分の回復費用以外に本来負担しなくてもいい通常損耗部分の回復費用の負担を強いるものであり、民法が規定する場合に比して消費者の義務を加重している特約といえる。

- (3) 賃借人が負担すべき分担金は一般的に生じる軽過失損耗部分に要する回復費用を踏まえたうえで算定されるべきところ、賃貸人は、通常、その経験により通常修繕費用にどの程度要するかの情報を持っているが、消費者である賃借人は上記情報を有するとは考え難い。分担金額は賃貸人が有している上記情報を基に設定するのが一般的であると考えられるところ、賃借人になろうとする者が同情報を持ち合わせないまま賃貸人と交渉することは難しく、仮に交渉できたとしてもその実効性が担保されているとは考え難い。以上の事実を踏まえると賃貸人が賃借人に負担させるべき分担金額を一方的に決定しているといえるべきである。
- (4) 本件特約が、実質的に賃借人に利益があるというためには、少なくとも定められた

分担金が一般的に生じる軽過失損耗部分の回復費用と同額程度であることが必要であるところ、本件分担金額は月額賃料の約2.5倍程度に定められているが、一般的に軽過失損耗は通常それほど多いと考えることはできない。よって、本件特約は賃借人であるXにとって有利であるとまではいえず、かえって、賃借人に月額賃料の約2.5倍の回復費用を一方的に支払わせるもので、消費者であるXに不利益を負わせるものと評価せざるを得ないのであり、民法第1条第2項に規定する基本原則に反し消費者の利益を一方的に害するものと評価せざるを得ない。

- (5) 以上によれば、本件特約は民法の任意規定の適用による場合に比して賃借人の義務を加重するものというべきで、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するもので、消費者契約法第10条に該当し、無効である。

3 まとめ

本件は、居住用の賃貸借契約における特約条項の有効性について争われたものであるが、賃借人（消費者）勝訴となった。他に、特約を無効としたものに、京都地判平20・7・24（未掲載）、神戸地判平17・7・14（判時1901-87）、大阪高判平16・12・17（判時1894-19）などがある。

京都地裁は、別件において本件と反対の判断を示しており（詳細は不明）、本件の控訴審が注目されたが、大阪高裁平成20年11月28日判決は、本判決を維持し、控訴棄却の判断を下している（速報）。

（調査研究部調査役）