

最近の判例から

(9) - 敷引特約 -

敷引特約を消費者契約法により無効としないとした事例

(最高裁 平23・7・12 裁判所ウェブサイト) 太田 秀也

敷引特約が、契約書に敷引金は賃借人に返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれており、敷引金の額は月額賃料の3.5倍程度で高額に過ぎるとはいい難い等として、消費者契約法10条により無効であるということとはできないとされた事例（最高裁第三小法廷 平成23年7月12日判決 破棄自判 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

- (1) 被上告人Xは、平成14年5月23日、Aとの間で、京都市内所在のマンションの一室を期間同日から平成16年5月31日まで、月額賃料17万5000円の約定で賃借する旨の賃貸借契約を締結し、引渡しを受けた。本件契約書には、次のような条項があった。
 - ア 賃借人は、本件契約締結時に保証金として100万円（預託分40万円、敷引分60万円）を賃貸人に預託する。
 - イ 本件契約が終了して賃借人が本件建物の明渡しを完了し、かつ、本件契約に基づく賃借人の賃貸人に対する債務を完済したときは、賃貸人は本件保証金のうち預託分の40万円を賃借人に返還する。
- (2) 上告人Yは、平成16年4月1日、Aから本件契約における賃貸人の地位を承継し、その後、契約更新に当たり、月額賃料を17万円とすることを合意した。
- (3) 本件契約は平成20年5月31日に終了し、Xが保証金100万円を返還するよう催告したが、Yは、保証金から敷引金60万円を控

除した上、原状回復費用（17万5500円）等を控除し、残額をXに返還した。

- (4) Xが、敷引特約が消費者契約法10条により無効である等として保証金の返還を求めたところ、原審は、本件敷引特約は消費者契約法10条により無効であるとしたことから、Yが上告した。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように述べ、原判決を破棄・自判した。

「本件特約は、本件保証金のうち一定額（いわゆる敷引金）を控除し、これを賃貸借契約終了時に賃貸人が取得する旨のいわゆる敷引特約である。賃貸借契約においては、本件特約のように、賃料のほかに、賃借人が賃貸人に権利金、礼金等様々な一時金を支払う旨の特約がされることが多いが、賃貸人は、通常、賃料のほか種々の名目で授受される金員を含め、これらを総合的に考慮して契約条件を定め、また、賃借人も、賃料のほかに賃借人が支払うべき一時金の額や、その全部ないし一部が建物の明渡し後も返還されない旨の契約条件が契約書に明記されていれば、賃貸借契約の締結に当たって、当該契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上、複数の賃貸物件の契約条件を比較検討して、自らにとってより有利な物件を選択することができるものと考えられる。そうすると、賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明

確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは賃貸人、賃借人双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきものであるから、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものということとはできない」

「これを本件についてみると、前記事実関係によれば、本件契約書には、1か月の賃料の額のほかに、Xが本件保証金100万円を契約締結時に支払う義務を負うこと、そのうち本件敷引金60万円は本件建物の明渡し後もXに返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれていたのであるから、Xは、本件契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上で本件契約の締結に及んだものというべきである。そして、本件契約における賃料は、契約当初は月額17万5000円、更新後は17万円であって、本件敷引金の額はその3.5倍程度にとどまっており、高額に過ぎるとはいい難く、本件敷引金の額が、近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して、大幅に高額であることもうかがわれない。

以上の事情を総合考慮すると、本件特約は、信義則に反してXの利益を一方的に害するものということとはできず、消費者契約法10条により無効であるということとはできない。」

(反対意見・補足意見が付されている。)

3 まとめ

本判決は、敷引特約について、経済的合理性を有するものであるとした上で、敷引条項が契約書に明記されていること、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情がないこと等から、本件敷引特約は、消費

者契約法10条により無効とはいえないとしたものである。この点で、同様に敷引特約に関する最判平成23年3月24日で示された「通常損耗等の補修費用に充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立していること」(本誌82号81頁参照)については、判断要素とされていない点に留意が必要である。

その点も含め、本判決については、更新料条項に関する最判平成23年7月15日(本誌「注目の判例」)と一体的に考察することが有効かつ必要と考えられ、本誌「更新料条項に関する一考察」において、あわせて考察を行っているので、参照されたい。ただし、敷引特約に特有の事項として、一点述べておきたい。最判平成23年3月24日における敷引特約は、契約経過年数に応じて敷引金の額を異にする(入居期間が長くなるほど敷引金の額が大きくなる)、いわば特殊な敷引特約であったところ、通常損耗等の発生は、入居後の使用期間が長くなるほど大きくなるのが通常であることから、当該敷引特約には一定の合理性があると考えられ、当該敷引特約を消費者契約法10条に該当しないとした同判決の判断もその点では妥当なものと考えられる。他方、本判決における敷引特約は、(契約経過年数にかかわらず)一律の敷引金の額を敷引く、いわば一般的な敷引特約であったが、その敷引特約についても、本判決では「敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情」がないとして、当該敷引特約を消費者契約法10条により無効とはいえないとした。すなわち、契約経過年数により敷引金の額を異に設定するような敷引特約でなくても、そのこと自体は、敷引特約自体の有効性(消費者契約法10条該当性)の判断においては考慮されないとされていると思われ、新たな判断を含むものとして留意が必要であると考えられる。

最近の判例から

(10) - 更新料特約 -

建物賃貸借契約の更新料支払い特約は法定更新の場合にも適用があるとされた事例

(東京地判 平22・8・26 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

建物賃貸借契約の借主が、契約上の更新料の定めは法定更新の場合には適用がないとして、更新料支払義務が存在しないことの確認を求め、さらに、更新料支払いを求めた貸主が借主を脅迫したとして慰謝料等の支払いを求めた事案において、更新料条項は法定更新の場合も適用されるとして上記確認請求を棄却し、また脅迫行為があったと認めることはできないとして慰謝料請求も棄却した事例(東京地裁 平成22年8月26日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

建物賃貸借契約の借主Xは、平成19年12月27日、貸主Yとの間で、都内所在のAビルB号室(以下「本件建物」という。)について、以下内容の賃貸借契約(以下「本件契約」という。)を締結した。

- ・契約期間 平成20年1月1日から2年間
- ・月額賃料 17万8500円
- ・更新料条項 更新時に新賃料の1か月分の更新料をXがYに支払う旨の条項(以下「本件更新料条項」という。)がある。

Xは、本件建物の更新時期において、Yから送られてきた更新契約書への記名捺印をせず、法定更新を選択した上で、本件更新料条項は法定更新の場合には適用がないと主張して、更新料の支払義務が存在しないことの確認を求め、さらに、更新料支払いを求めたYがXを脅迫したなどとして、Yに対して慰謝

料130万円を請求した事案である。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、借主Xの請求を棄却した。

(1) 証拠等によれば、以下の事実が認められる。

①Xは、平成19年12月27日、本件契約を締結した際、本件契約には更新料についての条項が存在することを確認したが、これについて異議を述べたり、何ら留保することもなく、本件契約書と重要事項説明書に署名押印した。

②Xは、Yから本件契約の更新契約書の送付を受けたが、法定更新とすべく更新契約書は署名せず廃棄した。Xは、法定更新とすることを求め更新料の支払義務はないと主張した。

③Yは、Xに対して、平成22年1月31日後も更新料滞納状況が変わらない場合は本件契約を解除すると通知した。

④平成22年2月11日ころ、Y代表者は、Xの更新料の支払拒絶に対して本件契約を解除する旨を述べ、更に本件建物にロックするとの趣旨を述べたが、その後、更新料に関する判例が出揃ってから判断することをXとの間で合意した。

(2) 本件更新料条項は法定更新の場合に適用されるか否かについて

①本件契約書には、「乙が更新を希望する場

合で甲乙双方から特に申し出がない場合は自動で更新されるものとします。その際、乙は頭書記載の更新料を甲に支払うものとします。」と記載されている。この文言からすれば「自動更新」の場合に限って更新料を支払うとする趣旨と解する余地もあるが、そもそも「自動更新」の内容については更新後の契約条件について必ずしも明確ではないから、この条項が適用される場合を確定することは困難であるところ、これに本件契約書の記載には何ら限定が付されていないことを合わせて考慮すれば、「自動更新」の場合に限らず、一般的に更新料を賃料1か月分とする趣旨であると解すべきである。

②前記認定事実からすれば、X Y双方とも本件契約の更新を望んでいるものの、Xは更新契約書の作成を拒否しており、合意更新がされたということはできず、本件契約の終期である平成21年12月31日の経過後は、借地借家法26条1項の規定により法定更新されたというほかない。

③本件においては、重要事項説明書には「新賃料」の1か月分を更新料として支払う旨の記載が存在することからすれば実質的に更新後の賃料の一部前払いとして新賃料の補充を目的としていると解されること、本件契約書には法定更新の場合には本件更新料条項を排除する旨の記載はないこと、さらに、更新後の新賃料等の協議が調わない間に法定更新された場合、賃借人が更新料支払義務を免れるとすると更新拒絶権や異議権を放棄している賃貸人との公平を害することとなることからすれば、本件更新料条項は法定更新の場合にも適用されるものと解すべきであり、Xは、Yに対して更新料を支払う義務を負う。

④本件更新料条項の更新料は2年間の契約期間に対して賃料1か月分に過ぎず、また、本件ではYが更新拒絶をして法定更新となった

のではなく更新拒絶権や異議権を放棄していると解されることからすれば何ら対価となる行為がないともいえないから、暴利行為とはいえず、Xの主張は採用できない。

(3) Yの不法行為の有無について

認定事実からすれば、①そもそもXとY代表者のやり取りは電話での会話に過ぎないこと、②Xは本件契約締結当時には本件更新料条項について何ら異議を述べなかったのに更新時期に至って突如として更新料の支払を拒むなど理不尽なXの態度に接して、仮にY代表者が一時的に多少とも声を荒げて交渉するようなことがあったとしても、これはXが自ら招いた結果であること、③最終的には更新料に関する判例が出そろってから判断するとの合意に達していることも考慮すれば、Xの上記供述によってYに不法行為となるような脅迫があったと認めることはできない。Xの請求はいずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

更新料の有効・無効については本年7月15日に最高裁判決（本号掲載判例参照）が出されたところである。法定更新の場合の更新料支払いの要否については肯定（東京地判平9・6・5など）、否定（京都地判平16・5・18など）双方混在している。

本件では、更新料の約定解釈として「自動更新」の場合に限らず、一般的に更新料を支払う趣旨であると解すべきと判断されたものである。更に本件では、貸主が更新拒絶権や異議権を放棄していることとの公平性の観点から借主の更新料支払い義務を認めているものであり、事例判決として参考になるものの、明確な判断基準は今後の上級審での判断が俟たれるところである。