

最近の判例から (9) - 敷引特約と消費者契約法 -

敷引特約について、賃料の3倍を超える部分については消費者契約法10条に反し無効とした事例

(西宮簡判 平23・8・2 消費者法ニュース90-186) 村川 隆生

建物賃貸借契約において、敷金50万円の内40万円を敷引する旨の特約は消費者契約法10条に反するとして争われた事案において、賃料の3カ月を超える部分については消費者契約法10条により無効とした事例（西宮簡裁平成23年8月2日判決 消費者法ニュース90号186頁）

1 事案の概要

賃借人Xは、賃貸人Yと賃料9万3000円、敷金50万円の内40万円を敷引金とする建物賃貸借契約を締結して6年間居住した後、退去した。Xは敷金50万円のうち40万円を敷引金とする敷引特約は消費者契約法10条に反し無効であるとして、敷金の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求の一部を認容した。

(1) 敷金は、賃料その他の賃借人の債務を担保する目的で、賃借人から賃貸人に交付される金員であり、賃貸借契約終了時に賃借人に債務不履行があればこれを控除した残額を、賃借人に債務不履行がなければ全額を賃借人に返還される目的のもと賃貸人に預託された金員と解されている。

このような性質を有する敷金から、賃借人の債務不履行等がないにもかかわらずその一部を返還しないことを約することは、敷金授受の目的を超えるものとなるため、

民法1条2項に規定する基本原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特約といえるかが問題となる。

この点については、①京阪神地方においては、長年賃貸借契約終了時に敷金の一部を控除して返還するといういわゆる敷引特約の慣習が存在していること、②同慣習自体は、賃料額を低額に維持する効果も期待できることから直ちに不当とはいえないこと、③賃借人は、通常、賃貸借契約書等により敷引特約の存在を認識した上で賃貸借契約を締結していること等からすると、敷引特約そのものが直ちに、Xの利益を一端的に害するとまではいえないと解する。

ただし、その場合でも、①賃借人の債務不履行等がないにもかかわらずその一部を返還しないとする特約は、敷金授受の目的を超えるものであるといえること、②一般的に賃貸借契約書は予め不動文字で印刷されており、当該物件を賃借しようとする一般消費者である賃借人は、敷引額の減額等について交渉の余地がないのが通常であること等の事情を考慮すると、敷引特約に基づく敷引額が高額に過ぎると評価される場合には、同敷引額に合理的な理由（特段の事情）が認められない限り、合理的な理由がない部分につき、消費者である賃借人の利益を一端的に害する特約として消費者契約法10条により無効と解するのが相当である。

(2) 本件敷引特約は、預託された敷金50万円

から無条件に40万円を控除するというものであるが、敷引率が80%と高率であり、かつ、月額賃料の約4.3倍になることからすると、敷金授受の目的を超えるもので高額に過ぎると評価せざるを得ない。

- (3) 上記高額と評価される本件敷引額を控除することに合理的な理由があるか否かについて検討する。

Yらは、上記合理的な理由(特段の事情)として、①本件敷引以外には礼金や更新料等は授受されない契約となっていること、②本件敷引特約があるため、本件居室の賃料を近隣相場に比して月8000円低額に抑えていること、③本件居室は、谷町六丁目駅から徒歩6分という好立地にあり、タイル張り的高级感ある建物で3LDK56.7㎡の専有面積に照らしても賃料が高額過ぎると評価することはできない、④平成23年度固定資産税中、本件居室分は180万4800円であること、⑤Xは、本件敷引特約を含めた重要事項について説明を受け、本件敷引特約の趣旨を十分に理解した上で本件賃貸借契約を締結していること等から、本件敷引特約には合理的な理由がありXの利益を一方的に害する特約とはいえず、消費者契約法10条に該当しないと主張する。

しかし、上記②の主張については、本件敷引特約があるため、実際に本件居室の賃料が月8000円低額になっていることを認める証拠はなく、また、本件敷引特約が、賃借期間の長短にかかわらず一律に40万円を敷引すると定められていることからすると、当初から、Yらが賃料を低額に抑えて、その分を敷引金から回収しようとする意図があったとは認めがたい。

また、③④の事情については、本件居室が収益物件である以上、通常賃料額に織り込み済みであると認められるところ、賃料

額に反映されない付加価値として認めるに足りる証拠もないため、いずれも、高額と評価される本件敷引額を許容する特段の事情に該当するとまでは認めがたい。

- (4) ただし、本件については、①Yらは敷引金40万円以外には更新料及び礼金等の金銭をXから徴収していないこと、②Xの本件居室の賃貸借期間が6年間であったこと、③Xは本件賃貸借契約に先立ち、本件敷引特約について説明を受け、その趣旨を十分に理解した上で本件賃貸借契約を締結していること等の事情が認められるところ、これらの事情は、敷引額を考慮する合理的な理由と認めるのが相当である。
- (5) 以上認められるところに弁論の全趣旨を併せ考慮すると、本件敷引特約については、月額賃料9万3000円の3か月分27万9000円が相当な敷引金の範囲と解するのが相当であり、その額を超える12万1000円については、敷金の性質からして、一般消費者であるXの利益を一方的に害する特約として、消費者契約法10条により無効となると解すべきである。

3 まとめ

敷引特約について、最高裁は「敷引額が高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り有効」と判示し、賃料の3.5倍程度の敷引額は高額に過ぎるとはいいい難いとした(RETIO83)が、本件では他の事情をも考慮して賃料の3か月を超える部分は無効としたものである。許容される敷引額は、契約の内容等を総合考慮して判断されることに注意が必要である。

(調査研究部上席主任研究員)

最近の判例から (10) - 礼金と消費者契約法 -

礼金特約は、契約期間経過前退去の場合に前払分賃料相当額が返還されないとする部分について一部無効とした事例

(大阪簡判 平23・3・18 消費者法ニュース88-277) 村川 隆生

建物賃貸借契約の礼金の支払義務を課す条項（礼金特約）は消費者契約法10条により無効であるとして、支払った礼金の返還を求めた事案において、契約期間経過前退去の場合に前払分賃料相当額が返還されないとする部分について消費者の利益を一方的に害するものとして一部無効とした事例（大阪簡裁 平成23年3月18日判決 消費者法ニュース88号277頁）

1 事案の概要

賃借人Xは、賃貸人Yと賃貸借期間を1年とする建物賃貸借契約を締結した。その際、XはYに対し、礼金特約に基づき礼金として12万円を支払った。ところがXは契約から1か月と8日後に当該賃貸借契約を解約して退去した。Xは、建物賃貸借契約を締結した際の返還を予定しない礼金の支払義務を課す契約条項は、消費者契約法10条により無効であると主張して、支払った礼金12万円及びこれに対する遅延損害金を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 礼金条項の消費者契約性について

消費者契約とは、消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約法2条3項）であり、事業者とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう（同条2項）。

Xは個人であり、Yは株式会社なので、本件賃貸借契約は消費者契約である。

(2) 礼金の性質について

ア 広義の賃料

通常、建物賃貸借契約締結時に賃借人が賃貸人に支払う一時金には①礼金、権利金、敷引金（名目上の敷金の内で無条件に賃貸人に支払われ返還されない部分）等と、②敷金、保証金等がある（顕著な事実）。この内、①は返還が予定されない金員で、②は賃借人の債務を担保するもので、賃借人の債務不履行等がなければ返還される預り金である。

礼金は、賃借人にとっては①の他の一時金と同様に、建物を使用収益するために必要とされる経済的負担である。一方、賃貸人は、賃借人から受け取る建物使用収益の対価を毎月の賃料だけではなく礼金等の一時金をも含めた総額をもって算定し、それを建物賃貸借経営の必要経費に充てているのが通常であり、そして、①の一時金は、賃貸人の初年度の所得として扱われている（顕著な事実）。礼金のこうした経済的機能に鑑みると、礼金は実質的には賃借人に建物を使用収益させる対価（広義の賃料）であるといえる。

民法上は建物の使用収益の対価は「賃料」とされている（民法601条）が、賃料以外の名目で実質的な建物使用の対価を受領することも許されると解されている。また、賃料は月毎の後払い（民法614条）が原則であるが、前払いも認められており、多くの場合、特約で前払いとされている（顕著な事実）

このように、礼金の主たる性質は、広義の賃料の前払であるということが出来るが、その他にもその程度は希薄ではあるものの賃借権設定の対価や契約締結の謝礼という性質をも有している。

このように礼金は一定の合理性を有する金銭給付であり、礼金特約を締結すること自体が「民法1条2項に反して消費者の利益を一方的に害するもの」であるとはいえないというべきである。

イ 期間対応性

礼金を広義の賃料として扱う考え方に対しては、民法上の本来の賃料と比較すると、中途解約の場合に一部返還がなされないなど賃料としての重要な要素である賃料額と賃貸借期間との対応性（以下、「期間対応性」という）に欠けるので賃料とみなすことはできないという指摘がなされている。しかし、礼金が民法の定める形式的意義の賃料でないことは明らかなのであって、実質的・経済的に見て建物の使用収益の対価として授受されているということにすぎないのであるから、礼金を広義の賃料として扱うのなら期間対応性を持たせるように礼金に関する契約を解釈していけばよいのである。形式的意義の賃料でないから賃料ではないという批判はあたらないというべきである。

礼金に前払賃料としての期間対応性を持たせなければ実質賃料の支払としての合理性がなくなるのであるから、予定した期間が経過する前に退去した場合は、建物未使用期間に対応する前払賃料を返還するべきであるという結論になるのは当然のことである。本件賃貸借契約締結の際の当事者間の合意としては、礼金として支払われた金員は返還を予定していないということであると推認される。しかし、そのような合意は、契約期間経過前退去の場合に前払分賃料相当額が返還されな

いとす部分について消費者の利益を一方的に害するものとして一部無効である（消費者契約法10条）というべきである。

Xは、契約期間1年の賃貸借契約で、1か月と8日間しか本件建物を使用せずに退去している。したがって、8日間分を1か月と換算したとしても、前払賃料として礼金12万円から控除できるのは1万円×2か月分＝2万円ということになる。そして、礼金の授受については、一次的な性質は実質賃料の前払であるが、副次的には賃借権設定の対価や契約締結の謝礼という趣旨も含まれていること等の事情をも合わせて総合考慮すると、本件の場合、Yが礼金から控除することのできる金額は3万円とするのが相当であり、差額の9万円はXに返還すべきである

3 まとめ

簡易裁判所で争われた事案であるが、礼金に関する興味ある判決である。礼金は広義の賃料であり前払賃料としての合理性を認めたくえで、賃料額と賃貸借期間の対応性（「期間対応性」）から、建物未使用期間に対応する部分等の礼金は返還すべきと判示したものである。実務において、契約成立後、賃借人の都合により入居前に契約が解約となった場合の解約精算において、礼金は返還しないことでの対応が多いと思われる（トラブル相談も多い）が、本事案で判示された「期間対応性」に照らすと、礼金を全額返還しないことは不当ということになる。契約後、極短期間で退去する等の特段の事情があるときは、期間対応性の考え方で精算することが望ましいといえる。

最近の判例から (11) - 保証会社の追い出し行為 -

保証会社との保証委託契約における解除更新料等の特約が消費者契約法10条により無効とされるとともに、保証会社の組織的な追い出し行為が不法行為として認められた事例

(名古屋地判 平23・4・27 消費者法ニュース88-208) 松木 美鳥

賃借人が、賃借人の債務の保証委託契約に関して、保証会社に対し、不当利得の返還や不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、賃借人が1回でも賃料を滞納した場合、保証委託契約が無催告で自動的に解除された上で更新され、その際に1万円の解除更新料を支払うなどとされた賃借人と保証会社との保証委託契約における特約が消費者契約法10条により無効とされるとともに、保証会社が根拠のない不当な請求や退去の勧告を組織的に行っていたことが社会通念上許容される限度を超えたもので不法行為に該当するとされた事例(名古屋地裁 平成23年4月27日判決一部認容 消費者法ニュース88号208頁)

1 事案の概要

(1) 賃借人Xは、株式会社Aから、平成19年11月7日、以下の約定等で、本件建物を賃借し(以下「本件賃貸借契約」という。)、本件建物の引渡しを受けた。

- ① 期間平成19年11月7日から平成21年11月6日まで
- ② 賃料及び共益費(以下「賃料等」という。) 賃料7万円、共益費8千円 支払期日毎月末日限り翌月分を支払う。
- ③ Xが賃料等の一部でも支払を遅延した場合、Xは遅延した金額とこれに支払日の翌日から支払をなした日まで年14%の割合による遅延損害金を付してAに支払う。

(1) A、X及び保証会社Yは、平成19年11月7日、以下の約定を含む「住み替えかんたんシステム」の契約を締結して、Xは、Yに対し、本件賃貸借契約に基づくXのAに対する債務の連帯保証を委託し(以下「本件保証委託契約」という。)、Yは、Aに対し、同日、本件賃貸借契約に基づくXのAに対する債務を連帯保証した。(以下約定抜粋)

- ① 期間平成19年11月7日から平成20年11月6日まで
- ② 初回保証委託料40,500円
- ③ Xは、Yに対し、本件保証委託契約締結後1年経過ごとに、1万円の更新保証委託料(以下「経過更新料」という。)を支払う。
- ④ Xが賃料の支払を1回でも滞納した場合、本件保証委託契約は、A及びXの承諾の有無にかかわらず無催告で自動的に債務不履行解除された上で、自動的に同一条件で更新される(以下「解除更新特約」といい、この更新を「解除更新」という。)
- ⑤ 解除更新の場合、Xは、Yに対し、その都度1万円の更新保証委託料(以下「解除更新料」という。)を支払う(以下「解除更新料特約」という。)
- ⑥ Yは、Xが2か月分以上賃料の支払を滞納したとき、又はXが2か月以上更新保証委託料の支払を滞納した場合は、A及びXの意向にかかわらず、Y単独にて本件賃貸

借契約を解除することができる。

(3) その後、Xは、賃料支払いを遅滞し、解除更新料7万円を支払ったが、平成21年6月ころ本件建物を明け渡し、上記、解除更新特約及び解除更新料特約は、消費者契約法10条に反し、無効であるなどとして訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件保証委託契約については、「お家賃の引き落としが間に合わなかった場合にオーナー様へお家賃をお立て替えするサービスです。」とされ、初回保証委託料が40,500円とされ、契約締結後1年経過ごとに、1万円の経過更新料を支払うこととされているもので、継続的契約である本件賃貸借契約のXの債務を保証するものである。それにもかかわらず、上記のように、Xが賃料の支払を1回滞納しただけで、A及びXの承諾の有無にかかわらず無催告で自動的に債務不履行解除されるというのは、Xが初回保証委託料40,500円を支払って、Yに対する債務を履行しているのに、Yが自ら受託した保証債務を履行する前に、自動的に債務不履行解除されることになるのであって、明らかに契約の趣旨に反するものであり、その場合自動的に同一条件で更新されるとされてはいるが、Xはその都度1万円の解除更新料を支払わなければならないとされているものであるから、解除更新特約及び解除更新料特約は、消費者の権利を制限し、かつ消費者の義務を加重するものであるし、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により、無効というべきである。

(2) 全趣旨を総合すると、Yは、消費者契約法10条により無効であることを知りながら、

Xに、解除更新特約及び解除更新料特約を含んだ本件住み替えかんたん契約を締結させて、解除更新料合計7万円を支払わせ、これに加えて、Xに、年14.6%の遅延損害金を支払わせて自らこれを取得し、さらには、不明瞭な処理を行い、Aへの家賃等の振込手数料のほかに、「振込手数料」、「その他・別途振込手数料」などと、根拠の明らかでない金銭も含めXに過大な支払をさせていたこと、Xが何回か支払を遅滞した後は、XとAとの間の信頼関係が破壊されたと認められる状況には至っていないにもかかわらず、本件建物から出て行くように働きかけていたこと、Yは、賃貸住宅、店舗及びオフィス等の入居者の保証人受託業務等を目的とする株式会社で、本件住み替えかんたん契約の契約書や「ご入金明細書」はYの上記業務についての一連のシステムの中で作成されたものであり、このような不当な請求や退去の勧告を組織的に行っていたことが認められ、社会通念上許容される限度を超えたもので、不法行為に該当するものというべきである。

(3) よって、Xの本訴請求は、Yに対し、7万円、慰謝料20万円及び弁護士費用5万円と遅延損害金の支払い求める限度で理由がある。

3 まとめ

本事例は、物件を借りるに当たり、連帯保証人を用意することができない賃借人のための賃貸保証委託会社が、根拠不明の金銭を含め賃借人に過大な支払をさせる行為や退去勧告を組織的に行っていたとして、慰謝料等が認められた事例で、実務上参考になろう。なお、RETIO84号122頁、同81号98頁についても併せて参考にされたい。

(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (12) - 室内動産処分の追い出し行為 -

管理会社が賃料等を滞納した賃借人を追い出し、家財道具を処分したのは不法行為が成立するとともに、賃貸人も共同不法行為が成立するとして、連帯して賠償責任を認めた事例

(大阪高判 平23・6・10 消費者法ニュース90-134) 松木 美鳥

賃料等を滞納した賃借人が、管理会社の実力行使による鍵交換と家財道具の貸室外への排出について、賃貸人及び管理会社に対し、損害賠償を請求した事案において、管理会社が家賃等を滞納した賃借人の住まいを暴力的に奪った行為は、不法行為が成立するとして、慰謝料や動産の損害など165万円の賠償を命じるとともに、賃貸人についても、管理会社に賃貸物件の管理のための包括的権限を与え、自身も管理会社の取締役を務めるなどの事情のもとでは、共同不法行為が成立するとして、連帯しての賠償責任を認めた事例（大阪高裁 平成23年6月10日判決 一部認容 消費者法ニュース90号134頁）

1 事案の概要

本件は、賃借人X（当時49歳）が失職したために家賃等6か月分（家賃・共益費・水道代と合わせて月額35,000円）を滞納したことを理由に、管理会社Yが執拗に取立てを繰り返した挙げ句、室内にいたXを実力で追い出した上、室内の動産のいっさいを搬出して、近くの倉庫（階段踊り場下の狭いスペース）に放置したために、使用が不可能になったとして、賃貸人Y1及びY2会社に対し、不法行為により、室内動産の損害及び慰謝料の賠償を求めた事案であり、主な事実関係は以下のとおりである。

① Xは、平成14年4月30日、Y2会社との

間で、本件貸室を賃料等月額35,000円の約定で、本件賃貸借契約を締結した。Y1は、Y2会社に本件賃貸マンションの管理を委託し、本件賃貸借契約に関しても包括的に代理権を授与していた。

② Xは、平成20年9月25日、勤務していた会社を解雇され平成21年5月以降、失業保険期間が終了して収入がなくなり、賃料等の滞納額が累積していった。

③ Y2会社からXに対し、平成21年7月17日付け、平成21年8月7日付け、平成21年10月5日付けの家賃支払督促状が郵送されており、「入金の無い場合は、鍵をロックし解約させていただきます。」と記載されていた。

④ しかし、Xは失業中であり、就職活動に励んでいたが、年齢等がネックになり、無職・無収入の状態が続いており、家賃督促状を受け取っても、Y2会社には連絡せず、電話にも出なかった。

⑤ そして、Y1の息子（Y2の従業員）Aが、平成21年10月9日、本件貸室の合鍵を使用して、室内に入ったところ、Xが居て、Aに対し、「2ヶ月分の賃料等7万円を支払う、生活保護費の支給を受けるので、今後は継続的に賃料等が支払える。」と、契約の継続の希望を伝えた。しかし、Aは、これに応じず、Xの家財道具を室外へ搬出させるとともに、玄関鍵のシリンダーを交

換させて、Xを本件貸室から追い出した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) Y2会社（従業員A）は、上記度重なる警告にも関わらず、Xが一向に滞納賃料等を支払わないばかりか、Xと連絡も付かなくなったことから、平成21年10月9日、遂にそれまでの警告を実行に移すこととし、Xを本件貸室から実力で追い出したものと認めることができる。
- (2) Xは、平成21年10月9日の夜はネットカフェに泊まるなど、今晚から寝泊まりする場所もないのに、Aとの間で本件賃貸借契約を合意解除し、その日のうちにXが本件貸室から退去する旨合意したなどということは、考えられないことである。
- (3) Xは、平成21年10月10日午前1時頃、本件賃貸マンションの1階エントランスに乱暴に放置されていたXの家財道具を、携帯電話の写真で撮影していることが認められる。したがって、本件賃貸借契約の合意解除は成立しておらず、Y2会社（従業員A）は、Xの意思に反して、玄関鍵のシリンダーを交換し、Xの家財道具を搬出して、Xを実力で本件貸室から追い出したのであり、Aは、賃料等不払いを理由に本件貸室の明渡しの自力救済をし、本件貸室のXによる占有を実力で排除したのであるから、かかるAの行為が不法行為に該当するのは明らかであり、Aの不法行為は、Y2会社の執行としてなされたことが認められるから、Y2会社は、Aの不法行為につき使用者責任を負う。
- (4) Y2会社（従業員A）は、実力でXを本件貸室から追い出し、瞬時に、Xに寝泊まりする場所のない状態に陥れさせたこと、Xは、Y2会社から暴力的に住まいを奪われ、今晚

からどこで寝泊まりすればよいのかを考えると、目の前が真っ暗になり、これから先の生活に絶望して、自殺すら考えたほどの精神的打撃を受けたことからすれば、Xが、Y2会社に連絡をとろうとせず、Y2会社による度重なる賃料等支私催告を黙殺したこと等を考慮しても、その慰謝料は相当に高額なものになるといわざるを得ず、その慰謝料額は80万円をもって相当と認める。

(5) Xの被った損害額は、ビンテージもののギター50万円、その他家財道具20万円、弁護士費用15万円と認める。

(6) Y2会社がY1から授与されていた包括的な代理権に基づき、AがY2会社の従業員としてXを本件貸室から実力で追い出し、本件貸室外にXの家財道具を搬出した行為については、Y1も事前に包括的に承諾を与えていたと認められることができるから、共同不法行為責任を負い、Xに対する損害賠償金165万円の連帯支払義務があることが認められる。

3 まとめ

本事例は、賃借人が賃料を滞納した際に鍵を無断で交換され、家財道具を処分されるといふ、賃貸人や賃貸住宅管理業者が自力救済行為として行った追い出し行為の紛争事例で、実務上参考にならう。また、自力救済の判例をまとめて紹介したRETIO72号32頁についても併せて参考にされたい。なお、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度が平成23年12月より施行されているので、本制度の活用をお願いしたい。