

最近の判例から

震災による賃貸借契約の終了と  
保証金の返還

(大阪地判 平七・一〇・二五)

伊藤 隆之

阪神・淡路大震災により建物が使用不能となつて、賃貸借契約が終了した場合において、天災等の際の保証金返還義務免除特約はその合理性がなく無効であるとし、敷引二割の特約についてはその効力を認めて、貸主業者に保証金の八割の返還を命じた事例(大阪地裁 平成七年一〇月二五日判決 一部認容 控訴判例タイムズ八九八号二三六頁)。

一 事案の概要

借主Xは、昭和五八年貸主業者Yから芦屋市内のマンションの一室を借り受け、保証金金二五〇万円をYに差し入れた。

平成七年一月一七日、本件建物は阪神・淡路大震災により使用不能となつて、賃貸借契約が終了し、Xは、同年三月八日本件建物をYに明け渡した。

Xは、Yに対し保証金の返還を求めたが、

Yは、本件契約には、「天災その他により賃貸室が使用できなくなったときは、この契約は当然に終了し、貸主は、保証金を借主に返還しない」旨の保証金返還義務免除特約があるとして、これを拒否した。

そこで、Xは、本訴を提起して、その返還を求めた。

これに対して、Yは、保証金返還義務免除特約の適用を主張し、同特約が適用されないとしても、本件契約には、「本件賃貸借契約が終了して、借主が明渡しを完了し、債務を完済したときは、貸主は、借主に対し、保証金の二割を差し引いて返還する」旨の敷引特約があると主張した。

二 判決の要旨

(1) 本件保証金は、契約条項からして、敷金と同様賃借人の債務の担保を目的とするも

のであり、借家法六条の趣旨、本件保証金の額(賃料の十二・五カ月分)及び契約期間(二年)等を考慮すると、本件保証金返還義務免除特約は、Xにとつて一方的に不利なものであるから、その法的拘束力が認められるためには、それなりの合理性が要求される。

(2) Yにとって、本件建物の多数の賃借人から一時に保証金の返還を求められ、その返還に応じることが困難な場合があるとしても、返還の猶予であればともかく、免除についてまでの合理性はなく、また、Yが天災により生じた本件建物の損害を填補する必要があるとしても、X・Y間の利害は著しく不均衡であるから、保証金返還義務免除特約に合理性があるとは認められず、同特約は無効である。

(3) しかし、本件保証金については、敷引きの特約があり、本件敷引きは本件建物の通常の損傷の修繕費として予定しているものであつて、その額は二割、五〇万円(賃料の二・五カ月分)であるから、本件合意は、礼金と同様、修繕の内容等を具体的に説明することなく、当然に控除し、残金を返還する旨の合意と解され、Xは、Yに対し、敷引部分の返還を求めるとはできない。

(4) 従って、Yは、Xに対し、二〇〇万円を支払え。

### 三 まとめ

阪神・淡路大震災による賃貸借契約の終了に伴う敷金の返還については、本誌前号で紹介したように、いくつかの判決が既に出されている。

返還義務免除特約については、大阪地判平成七年二月二七日(判例時報一五四二号一〇四頁)は、例文であるとして、無効であるとする。大阪地判昭和五二年一月二九日(判例時報八八四号八八頁)も同旨である。

これに対して、本件判決は、同特約の合理性がないとして、これを否定した点、注目すべき判決である。

敷引特約については、敷引きの慣習には合理性があるとする神戸地判平成七年八月八日(判例時報一五四二号九四頁)、物件が滅失して修繕の必要がないからその適用はないとする大阪地判平成七年二月二七日(判例時報一五四二号一〇一頁)がある。本件判決は、敷引きの修繕費用は賃貸借契約継続中に必要な修繕費用も含まれるとして、その適用を認めた。上級審での判断の待たれるところである。

(企画調整部調整第二課長)

