

負う」とする。

本件は、用地買収に伴う根抵当権事前解除に際し、振込指定の合意がなされた事案であるが、同様の判断が示された。

しかし、本件事案は、YがBの口座変更はXの承認を得ておらず、これに応じればXの

債権回収に支障が生じることを知りながら、あえて指定口座以外の口座に振り込んだというものである。何故Yがそのような行為をしたのか、その理由が示されておらず、不可解な案件である。

(企画調整部調整第二課長)

最近の判例から

(11)

公庫法違反の設備協力負担金

(大阪高判平一〇・九・二四 判時一六六二一〇五) 石川 達郎

公庫融資賃貸住宅の敷金の返還をめぐる、住宅金融公庫法三五条に違反する設備協力負担金支払いの約定の私法上の効力が争われた事案において、同法に違反しても直ちに無効となるものではないが、その逸脱が著しく、社会的に容認しがたいものであるときは、その限度において無効になるとされた事例。

一 事案の概要

借主Xは、平成四年四月貸主Yから、京都

市右京区においてYが住宅金融公庫の賃貸住宅融資を受けて建築した賃貸マンションの住宅の一室を借り受け、敷金二十九万七、〇〇〇円を支払った。平成七年九月、Xは本件賃貸借契約を解約して退去し、Yに対し、敷金の返還を求めて、提訴した。

Yは、本件契約には自然損耗についての原状回復特約があり、また、冷暖房機使用についての設備協力負担金支払義務があるが、X

は平成六年更新時の一五万円を支払っていない、と主張した。

第一審(京都地判平成九年六月一〇日 当機構「賃貸住宅リフォームの促進方策検討結果報告書一五五頁)は、①本件原状回復特約は、Xの故意又は過失による建物の毀損や、通常でない使用方法による建物の劣化についての原状回復義務を定めたものに過ぎず、Xの故意又は過失があったとは認められず、②本件設備協力負担金は、冷暖房機の使用料としての性質もあるが、礼金、更新料としての性質を含んでいるから、住宅金融公庫法三五条、同法施行規則一〇条で禁止する権利金、謝金等の金品に該当し、無効であるとして、Xが全面勝訴した。

Yは、本件設備協力負担金は設備使用料で、冷暖房機の使用を強制したことはなく、また、不当に高額であるとはいえず、仮に住宅金融

公庫法三五条等に違反するとしても、私法上の効力に影響を及ぼすものではないとして、控訴した。

二 判決の要旨

(1) 本件建物部分については、その借受けと冷暖房機の使用とが一体不可分となっており、賃借人に冷暖房機の使用を断る自由はないから、本件設備協力負担金の約定は、住宅金融公庫法三五条、同法施行規則一〇条に違反する。

(2) しかし、住宅金融公庫法は、社会政策的見地から賃貸条件を規制するものであって、同法に違反して締結された賃貸条件についての約定がそれだけで直ちに私法上の効力を否定されるものではなく、その約定が法の規制を著しく逸脱し、公序良俗や信義則に照らして社会的に容認しがたい場合に限り、その限度において、私法上の効力が否定されるものである。

(3) 本件設備協力負担金は、住宅金融公庫の標準使用料算出額を大幅に上回るものではなく、その全体が公序良俗に反するとはいえないが、冷暖房機の償却費及び維持管理費が実費を超える部分については、冷暖房

機の使用を強制された賃借人の犠牲において賃借人が利益を得ることになるから、社会的に容認し得るものではなく、無効になるものとして、是正するのが相当である。

(4) この実費については、住宅金融公庫の冷暖房機標準使用料算出方法による算出額によるのが合理的であり、本件の場合、月額三、〇〇〇円、使用期間一八ヵ月であるから、五万四、〇〇〇円となる。

(5) 従って、Yは、敷金(二十九万七、〇〇〇円)から五万四、〇〇〇円を差し引いた二万四、〇〇〇円をXに支払え。

三 まとめ

本件のような冷暖房設備協力負担金制度は、昭和五六年以降、京都市内等において、住宅金融公庫から融資を受けて建設された賃貸マンションについて、冷暖房機等の設備を設置するとともに、賃借人から冷暖房設備協力負担金として金員を徴収する慣行が広まり、定着したもののようである。

本件と同時期に、京都市北区の賃貸マンションにおいて、本件と同様の紛争が生じ、提訴された。同判決(京都地判平成九年一月一〇日 判例集未登載)は、本件負担金は住宅金融公庫法三五条に違反するが、同法は強

行法規ではなく、無効となるものではないとした。

また、同じく京都府で、支払い済みの設備協力負担金について、賃借人が退去後実質礼金と更新料であるとして、不当利得の返還を求めた事案について、脱法的家賃とは認められないとして、その請求を斥けた判決がある。

(伏見簡判平成七年七月一八日 当機構「賃貸住宅リフォームの促進方策検討結果報告書」一三三頁)

本件第一審判決は、本件負担金は実質権利金であり、住宅金融公庫法三五条に違反し、無効であるとした。

これに対して、本件判決は、住宅金融公庫法に違反する約定も直ちに無効となるものではないが、その逸脱が著しく、社会的に容認しがたいときは、その限度において無効となるとした。妥当な判決であろう。

(調査研究部次長)