

最近の判例から

(3)

建物賃貸借契約におけるいわゆる

敷引約定が有効とされた事例

(神戸地判 平一四・六・二四 ホームページ下級裁主要判決情報) 伊藤 隆之

賃貸人と賃借人との間の建物賃貸借契約におけるいわゆる敷引約定に関し、賃借人が契約時に、敷引金の使途及び性質について説明がなく、契約書にも記載がないから敷引約定は不合理で無効であるとして敷金の返還請求をした事案について、賃貸人が、敷引金の他に修繕費用として敷金から控除した金額の一部について返還を求めたが、いわゆる敷引約定は金額が著しく高額で暴利行為などの特段の理由がない限り合意は有効であるとした事例(神戸地裁平成一四年六月一四日判決、ホームページ最高裁判所各地の裁判所主要判決速報—下級裁主要判決情報登載)。

一 事案の概要

賃借人Xは、平成七年七月、賃貸人Yとの間で、建物の一室を賃料月額七万余円、期間二年、双方異議がないときは二年毎に更新す

るとする賃貸借契約(以下「本件契約」という。)を締結し、敷金七〇万円(敷引金二八万円)をYに交付した。

本件契約においては、敷金の返還等として、Yは、本件契約が終了し、XがYに対し本件建物の明渡し及び本件契約に基づく債務の履行を完了した後一ヵ月以内に、敷引金二八万円を控除した残額をXに返還するものとする。され、Xに債務の不履行があるときは、Yは、何時にても、敷金を前項の返還金額の限度内でその弁済に充当することができる、ただし、Xからこの充当を請求することはできないとなっていた。

Xは、平成一二年一月、Yとの間の本件契約を解約することとし、Yにその旨通知し、同年一二月本件建物を明け渡した。その後Yは、Xに敷金のうち一五万余円を返還した。

Xは、Yに対し、敷金は、本件契約期間に

おける未払賃料や建物を毀損した場合の修理費用等に充当することを予定して預けたもので、本件敷引約定に基づく敷引金二八万円の使途及び性質については、本件契約時において何らの説明がなく、契約書にも何ら記載がないから、本件敷引約定は不合理であり、無効であるとして、敷金のうち五万余円(敷金七〇万円から返還を受けた一五万余円を控除した額)の返還を求めた。

これに対しYは、本件敷引約定による敷引金は、契約時に発生し、Yの所得となるものであり、自然損耗による修理費等に充当されるものとして、Yに帰属することが合意された金員で、Xに返還する必要はない、また、建物の汚損は自然損耗を超えた、Xの故意・過失又は保管義務違反による汚損があり、その補修費は敷金より充当されるべきとして争った。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件敷引約定の有効性について

① 一般に、建物賃貸借契約において、敷金ないし保証金の一部を敷引金として、その使途及び性質を明示することなく賃貸

人が取得する旨を定めたいわゆる敷引約定はしばしばみられる。

②敷引約定は、一般的には、賃貸借契約成立の謝礼、賃料の実質的な先払、契約更新時の更新料、建物の自然損耗による修繕に必要な費用、新規賃借人の募集に要する費用や新規賃借人入居までの空室損料等さまざまな性質を有するものにつき、渾然一体のものとして、一定額の金員を賃貸人に帰属させることをあらかじめ合意したものと解される。

③敷引約定はそれなりの合理性を有するものと認められるから、その金額が著しく高額であつて暴利行為に当たると特段の事由がない限り、その合意は有効である。

④本件敷引約定も、建物の自然損耗による修繕に必要な費用等に充てられるものとして、あらかじめ一定額の金員をYに帰属させることを合意したものと認められ、また、その額についても特に著しく高額であるとか、その他これを無効とすべき事由があるとは認められない。敷引約定は有効な約定と解され、Xの主張は採用できない。

(2) 本件敷金から控除すべき修繕費用について

①一般に、賃借人は、通常の使用収益に伴って生ずべき自然損耗は別として、その程度を超えて、賃借人の保管義務違反等の責に帰すべき事由によって賃借物を毀損等した場合は、賃借物の返還に際し、これを修理して賃借当初の原状に復すべき義務を負っている。

②賃借人が、賃貸借契約終了後、修理義務ある毀損等の箇所を未修理のまま放置して顧みないときは、賃貸人は、賃借人に對し、その不履行によって生じた損害賠償として修繕費用の支払を求めることができるし、これを敷金から控除してその弁済に充てることができる。

③Xが負担すべき修繕費用として敷金から控除できるのは合計七万余円と認定される。

④従つて、YはXに対し、敷金七〇万円から敷引金二八万円、既に返還済みの敷金一五万余円及び修繕費用七万余円を控除した一九万余円の返還義務を負う。

三 まとめ

建物賃貸借契約において、賃貸人が本件のように敷引約定を設ける契約は関西の一部地域で慣習として実際に行われている。本件は

賃借人が敷引約定に基く敷引金の使途及び性質について説明がなく、契約書にも記載がないとして、敷引約定は不合理で無効であるとして敷金返還を求めて争つた事例である。

本件判決では、敷引金が建物の自然損耗による修繕に必要な費用等に充てられるものとして有効とし、かつ、自然損耗を超えて賃借物を毀損等した場合の修繕費用の一部認容しているが、これら敷引金・修繕費用と賃料との関係をどのように考えているのか明らかではない。最近関西圏で賃貸マンションを退去した際、賃借人が敷金から原状回復費用を差引くのは消費者契約法(一〇条)に違反するとして、賃貸人の業者に敷金返還を提訴した事例もみられ、今後の判例の積重ねを注目したい。

(企画調整部調整第二課長)