

**最近の判例から** (8)**消費者契約法10条を適用し、  
原状回復特約を無効とした事例**

(大阪高判 平16・12・17 判例集等未登載) 三橋 一郎

消費者契約法施行前に締結された建物賃貸借契約が、同法施行後に当事者の合意により更新された場合、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとされ、建物賃貸借契約に付された自然損耗及び通常の使用による損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる特約は消費者契約法10条により無効であるとされた事例(大阪高裁 平成16年12月17日判決 判例集等未登載)

**1 事案の概要**

Xは、平成10年7月、貸主Yとの間で、建物の一室(以下「本件建物」という。)を月額5万5千円、1年契約で賃借し(以下「本件賃貸借契約」という。)、敷金20万円を預託した。本件賃貸借契約には、自然損耗及び通常の使用による損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる特約(以下「本件原状回復特約」という。)がある。なお、「原状回復費用は家賃に含まないものとする。」と定められていた。

本件賃貸借契約は1年ごとに更新され、直近の平成13年7月7日の更新合意覚書(以下「本件覚書」という。)で定められた賃貸期間は平成14年6月30日までであり、契約事項については原契約のとおりであった。

本件賃貸借契約は平成14年6月9日終了し、Xは、本件建物をYに明け渡した。Yは、本件建物の原状回復費用として20万円を要したとして敷金全額の返還を拒否した。

Xは、Yに対し、敷金の20万円の返還を求めたが、Yは、特約に基づく原状回復費用を控除すると返還すべき敷金はないこと、及びXは建物明渡しの際に原状回復費用を控除すると返還すべき敷金はないことを了解したと主張し、これに対しXは、本件原状回復特約は無効であると主張するとともに、上記了解を否認し訴訟に及んだ。

第一審では、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとしたうえで、本件原状回復特約が消費者契約法10条に該当し無効であるとして、Xの請求を認容した。

Yは、①本件原状回復特約に消費者契約法の適用はない、②仮に消費者契約法の適用があるとしても、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の義務を加重する条項にあらず、消費者契約法10条により無効となることはない、③また、消費者契約法10条により消費者契約が無効となるのは、当該消費者契約が信義則に反して消費者の利益を一方的に害する場合であるとして控訴した。

**2 判決の要旨**

裁判所は次のように判示し、Yの請求を棄却し、原判決を相当とした。

(1) 本件原状回復特約は消費者契約法10条により無効か否か

本件更新合意は、当事者の合意による約定、即ち契約であり、本件覚書では、今後の賃貸

期間を定めるだけでなく、賃料等の改訂並びに新たな特約条項の設定を行うこともあり得ることが想定されており、本件更新合意により従前の賃貸借契約と同一条件の賃貸借契約が成立したといえ、消費者契約法の施行後である平成13年7月7日に締結された本件覚書によって、改めて本件建物の賃貸借契約が成立し、X及びYは、同法を前提にして賃貸借契約をするか否かを含め、その内容をどうするか等を判断し得たのであるから、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用がある。

民法は、賃貸借契約の終了に際し、借主は契約又はその目的物の性質により定まった用法に従い其の物の使用及び収益をしている限り、返還すべき時の現状にてその物を引き渡すべきであり、善良なる管理者の注意義務に違反した場合には損害賠償等一定の責任が生じるが、原状回復義務を負わないと規定しているといえ、判例も同趣旨と解される。また、同法616条の準用する598条は、借主の取去権を規定しているものであり、義務に言及したものでないことは明文上明らかである。本件原状回復特約は、自然損耗についての賃借人の原状回復義務を約し、この義務を履行しないときは賃借人の費用負担で貸借人が原状回復できるとしてあり、民法の任意規定の適用による場合に比して、賃借人の義務を加重していることは明らかである。

本件原状回復特約を含む原状回復を定める条項は、貸借人が一方的に必要ながあると認めて賃借人に通知した場合には当然に原状回復義務が発生する態様となっているのに対し、賃借人に関与の余地がなく、賃借人に一方的に不利益であり、信義則に反する。また、居住目的の建物賃貸借契約において、消費者賃借人と事業者貸借人との間では情報力や交渉力に差があるのが通常であり、本件においても賃借人は提示された敷金、賃料の金額を前

提に、本件原状回復特約による自然損耗についての原状回復義務を負担することと賃料に原状回復費用を含まないこととの有利、不利を判断し得る情報を欠き、適否を決することができない。このような状況でなされた本件原状回復特約による自然損耗についての原状回復義務負担の合意は、賃借人に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままなされたものであって、賃借人に一方的に不利益であり、信義則にも反する。

よって、本件原状回復特約は、即ち、自然損耗等についての原状回復義務を賃借人が負担する合意部分は、民法の任意規定の適用による場合に比して、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条に該当し、無効である。

## (2) 敷金の返還額

本件原状回復特約、即ち、自然損耗等についての原状回復費用に関する部分は、無効の特約にかかるものであるから、民法の規定に従い、賃借人の負担するものではなく、賃借人に過失ある損耗についての原状回復部分は、賃借人の負担するものであるが、これを区分・特定することができないので、Xが負担すべき原状回復費用を認めることができない。

## 3 まとめ

本判決は、本書No.59 84頁において講評した事案（京都地判平成16年3月16日）の上級審判決であり注目された判決である。本控訴審も第一審と同様、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとしたうえで、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の利益を一方的に害するものとして無効を判示している。事業者と消費者の情報量や交渉力の差に着目した判断をしている。