

最近の判例から (11)

いわゆる敷引特約を消費者契約法10条により 無効とした事例

(神戸地判 平17・7・14 敷金問題研究会ホームページ) 下坂 誠四郎

建物明け渡しの際、損傷の有無にかかわらず敷金の一部を差し引く「敷引」特約は、消費者契約法10条により無効とした事例（神戸地裁 平成17年7月14日判決 確定 敷金問題研究会ホームページ）

1 事案の概要

Xは個人であり、Yは不動産の賃貸借及び売買、交換の斡旋、媒介などを業とする法人であり貸主である。YはXに対し、平成15年8月、建物（以下「本件建物」という。）を2年の期間で賃貸し、これを引き渡した。

契約の内容は「貸主及び借主双方に異義がなければ、本契約は同一条件で自動的に更新されるものとする。本物件の明渡しがあったときは、敷金（保証金については解約金を差し引いた後の残金）を無利息で借主に返還する。ただし、賃料等の滞納分、原状回復費用（保証金については通常使用に伴う損耗を除く）の未払分及び損害賠償費用について、当該債務の額を敷金（又は保証金の残額）から差し引くことができる。」というものであった。

XはYに対し、本件賃貸借契約締結の際、本件賃貸借契約終了時に敷引金として25万（以下「本件敷引金」という。）を差し引いた残額の償還を受ける旨の合意（以下「本件敷引特約」という。）のもと、保証金として30万円を預け入れた。

平成16年2月、Xは本件賃貸借契約を解約し、Yに対し、本件建物を明け渡した。Yは

本件建物の明け渡しを受けた際、Xに対し、保証金30万円から本件敷引金25万円を差し引いた残額である5万円を返還した。Xは、本件敷引特約が消費者契約法10条により無効であるとして、本件敷引金の返還を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、本件敷引金の返還請求を棄却した簡易裁判所判決を取消し、Xの請求を認容した。

- (1) 契約は、賃貸人が賃借人に対して目的物を使用収益させる義務を負い、賃借人が賃貸人に対して目的物の使用収益の対価として賃料を支払う義務を負うことによって成立する契約であり、賃貸目的物の使用収益と賃料の支払が対価関係にあることを本質的な内容とするものである。そして、民法上、賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる旨の規定は存在せず、また、学説や判例の集積等によっても敷引特約が確立されたものとして一般的に承認されているということとはできない。したがって、賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる内容の本件敷引特約は、賃貸借契約に関する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するものと認められる。
- (2) 関西地区での不動産の賃貸借契約においては、敷金、保証金などの名目で一時金の授受が行われた際、賃貸借契約終了時に敷金又は保証金から一定金額（敷引金）を返

還しない旨の合意（敷引特約）がされることが多い。この敷引金の性質について、一般的には、

- ① 賃貸借契約成立の謝礼
 - ② 賃貸目的物の自然損耗の修繕費用
 - ③ 賃貸借契約更新時の更新料免除の対価
 - ④ 賃貸借契約終了後の空室賃料
 - ⑤ 賃料を低額にすることの代償
- などと説明されている。

本件敷引金の性質はこれら5つのものが渾然一体をなすものとしてとらえられるが、賃借人に本件敷引金を負担させることに正当な理由は見出せず、一方的で不合理な負担を強いているものと言わざるを得ない。

さらに、賃貸事業者であるYと消費者であるXの交渉力の差や、関西地区における不動産賃貸借において敷引特約が付されることが慣行となっていることから賃借人がこの特約を排除することは困難である。

- (3) したがって、本件敷引特約は、賃貸借契約に関する任意規定の適用による場合に比し、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するものであるから、消費者契約法10条により無効であり、本件敷引金に対する保証金の支払いを求めるXの請求は理由があるので、原判決を取消し、Xの請求を認容することとする。

3 まとめ

本判決は、一審の簡裁で認められた「敷引特約」を、信義則に反して借主に必要以上の負担を加重し、不合理な特約として全面的に否定するとともに、たとえ契約書面に署名押印しても、貸主と消費者である借主との間には交渉能力に差があるとして、この特約を無効とし敷金の返還を認めた地裁（控訴審）の判決で、注視に値する。

（調査研究部調査役）

