
最近の判例から (13) – 敷引特約と更新料特約 –

賃料の5.17か月分にあたる敷引特約及び期間2年で賃料の2か月分にあたる更新料特約が有効とされた事例

(大阪高判 平23・12・13 更新料問題を考える会ウェブサイト) 河内 元太郎

賃借人が、敷引特約及び更新料特約は消費者契約法10条により無効である旨主張し、保証金及び更新料の返還を求めたところ、原審が賃借人の請求を認容したため、賃貸人が控訴した事案において、控訴審が原判決を取消し、賃借人の請求を棄却した事例（大阪高裁平成23年12月13日判決 更新料問題を考える会ウェブサイト 上告不受理・確定）

1 事案の概要

(1) 賃借人X（被控訴人）は、平成18年4月1日、賃貸人Y（控訴人）との間で以下の内容の本件賃貸借契約を締結した。

契約期間	平成18年4月1日から 平成20年3月31日まで
賃料	1か月5万8000円
共益費	1か月5000円
保証金	35万円（うち30万円は本件敷引金）
更新料	賃料2か月分（11万6000円）
その他	賃借人による解約は2か月前予告又は2か月分の家賃を納付

(2) Xは、Yに対し、平成20年1月15日、本件賃貸借契約を更新するに際し、本件更新料特約に基づき、2年間の契約期間に対する更新料として11万6000円（本件更新料）を支払った。

(3) Xは、Yに対し、同年5月8日、本件賃貸借契約の解約の申入れを行い、同月31日、本件物件を明け渡した。

(4) Xは、Yに対し、翌月2日、2か月分の賃料相当額として11万6000円を支払った。

(5) 原審（平成21年7月23日京都地判）は、本件敷引特約及び本件更新料特約は、消費者の義務を加重したものといえるとともに、民法1条2項に規定する基本原則（信義則）に反して賃借人の利益を一方的に害するものというべきであるとして、消費者契約法（以下「法」という。）10条に該当し無効であると判断した。判決を不服として、Yが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原判決を取消し、Xの請求を棄却した。

(1) 消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引き特約は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である（最高裁平成23年7月12日第三小法廷、最高裁平成23年3月24日第一小法廷）

本件賃貸借契約書の冒頭部分及び入居申込書、Xが提出した誓約書に、保証金及び敷引金についての記載があり、Xが、仲介業者に「保証金35万円、本件敷引金30万円」の意味を質問したことからすると、Xは、本件賃貸借契約によって本件敷引金30万円を負担することを明確に認識した上で、本件賃貸借契約の締結に及んだものというべきである。

また、賃貸借契約に伴う通常損耗等の補修費用は、賃料に含ませて回収が図られるのが

通常だとしても、これに充てるべき額を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているものと見るのが相当であり、敷引特約によって直ちに賃借人が上記補修費用を二重に負担するということはできず、また、このような特約は補修費用をめぐる紛争を防止する観点からもあながち不合理なものとはいえず、これが直ちに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とはいえない(上記各最高裁判決参照)。

そして、本件賃貸借契約における賃料は、1か月5万8000円であるが、共益費1か月5000円、本件保証金35万円(うち30万円は本件敷引金)、2年後に更新する場合の更新料11万6000円を考慮すると、本件賃貸借契約における実質賃料は、1か月7万2637円となるのに対し、本件物件の適正実質賃料は、1か月7万2900円となることが認められる。

そうすると、本件敷引金が30万円であることを考慮しても、本件賃貸借契約における実質賃料は適正賃料であるといえるから、本件敷引金の額が賃料の約5.17倍となっていることを加味しても、高額に過ぎるとは言い難い。仮に本件敷引金の額が通常損耗等の補修費用として通常想定される額を超えていたとしても、それも織り込んだ実質賃料が上記の通り適正賃料となっているのであるから、本件敷引の額が高額に過ぎることにはならない。したがって、本件敷引特約が法10条により無効であるということとはできない。

(2) 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する

もの」にはあたらないと解するのが相当である(最高裁平成23年7月15日第二小法廷)。

更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解される(上記最高裁判決参照)ところ、本件更新料についても、上記と異なる趣旨のものとして認めべき証拠はないから、本件更新料の支払におよそ合理性がないということとはできない。

また、本件更新料特約は本件賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されており、YとXの間に更新料の支払に関する明確な合意が成立しているものと認められる。そして、YとXの間に、本件更新料特約に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存在したものと到底認められない。

そうすると、本件更新料特約の内容は、更新料の額を賃料の2か月分に当たる11万6000円とし、本件賃貸借契約が更新される期間を2年間とするものであって、更新料が高額に過ぎるなどの特段の事情は認められない。したがって、本件更新料特約が法10条により無効であるということとはできない。

3 まとめ

本事例においては、最高裁判決(平成23年7月12日第三小法廷 RETIO83-140、平成23年3月24日第一小法廷 RETIO82-150、平成23年7月15日第二小法廷 RETIO83-41)を引用し、敷引特約及び更新料特約について有効とした。特に、敷引金についての判示の中で、敷引金が高額に過ぎるといふ観点以外に、敷引金、更新料等を含めた実質賃料が適正賃料かどうかを判断していることが重要であろう。