

(3) 原状回復費用を賃借人に負担させる特約が消費者契約法第10条違反により無効とされた事例

- 1 建物賃貸借における敷引特約につき、合意の内容が明確で合理性があり、賃借人に一方的に不利でなければ、一律に無効ではないとしつつ、個人に対しても、入居期間にかかわらず一律に75%を返済額から控除する内容の特約が、消費者契約法第10条に抵触し無効とされた事例

大阪簡判 平成15年10月16日 RETIO57

<事案の概要>

賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、本件物件（マンションの一室）について、期間10年、月額賃料6万円、保証金40万円とする定期賃貸借契約を平成14年10月に締結した。

本契約には、契約終了の際に、保証金40万円から30万円を差し引いて返還するとの敷引特約が定められていた。

平成15年にXは転勤のため賃貸借契約を合意解約し、本件物件を明け渡したが、敷引特約を無効として、Yが返還にあたって差し引いた保証金30万円の返還を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

敷引の合意は、その内容が明確で、合理性があり、賃借人に一方的に不利なものでない限り、その合意は尊重されるべきであって、一般的に、敷引特約が直ちに公序良俗に違反し、あるいは信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとはいえず、本件敷引についても、家賃の一部前払い、場所的利益に対する対価及び媒介手数料の一部負担としての礼金といったそれなりの合理性がある。

しかし、本件賃貸借契約の契約書や重要事項説明書には、敷引金額が記載されているだけで、その趣旨や内容は明示されておらず、契約締結に際して口頭でその説明があったことも伺われない。

さらに、Xは個人として契約したものであり、途中解約は転勤というやむを得ない事情によるものであること、入居期間は6か月に過ぎず、Xの責めに帰すべき本件物件の損傷はなく、自然損耗もほとんど考えられないこと、途中解約によって害されるYの将来の家賃収入への期待は次の入居者を見つけることで容易に回復可能であることを考慮すれば、本件の場合に敷引特約をそのまま適用し、保証金の75%もの敷引を行うことは、当事者間の信義衡平に照らし、相当でない。

したがって、個人に対しても、入居期間の長短にかかわらず一律に保証金40万円から30万円を差し引くこととなる右敷引特約は、消費者契約法第10条により無効である。

- 2 自然損耗分を含めた原状回復義務を賃借人負担とする特約が、原状回復義務の発生要件及びその具体的内容について客観性、公平性及び明確性を欠き、信義則に反する程度に消費者の利益を一方的に害するとして、消費者契約法第10条に照らして無効とされた事例

京都地判 平成16年6月11日

<事案の概要>

賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、期間2年、月額賃料6万5000円、敷金20万円の条件で、本件住宅の賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約には、明渡時の原状回復義務に関する特約として、「検査の結果、Y（賃貸人）が畳、襖、クロスとの他内装設備の修理・交換・清掃の必要があると認めてX（賃借人）に通知した場合、Yの指示に従い、本物件を自然損耗も含めて賃貸借契約開始時の原状に回復しなければならない。」旨定められていた。

本契約は平成13年11に当初契約と同一条件で更新された後、平成15年3月に契約終了によりXは本件住宅を明渡した。

Xは、原状回復義務に関する特約が公序良俗違反又は消費者契約法第10条違反による無効を主張して、敷金の返還をYに請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

（更新後の賃貸借契約への消費者契約法の適用）

期間の定めのある建物賃貸借契約は期間満了により終了するから、更新後の賃貸借契約は、更新前の賃貸借契約とは別個の契約であると解すべきである。よって、本件賃貸借契約の更新は消費者契約法の施行日（平成13年4月1日）以降であり、更新後の契約には消費者契約法が適用される。

（原状回復義務に関する特約と消費者契約法第10条）

自然損耗分も含む原状回復義務を賃借人に課す内容の特約は、民法の任意規定による賃借人の目的物返還義務を加重するものである。

また、本件特約は、原状回復義務の要否の判断を専ら賃貸人に委ねており、また、賃貸人が賃借人に代わって原状回復を実施した場合に賃借人が負担すべき費用の額を予想することが著しく困難となっている。よって、本件特約は、原状回復義務の発生要件及びその具体的内容について客観性、公平性及び明確性を欠く点において、信義則に反する程度に消費者の利益を一方的に害するものと認められる。

よって、本件特約は、消費者契約法第10条により無効と解すべきである。

3 建物賃貸借契約において、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させる特約は、契約締結にあたっての情報力及び交渉力に劣る賃借人の利益を一端的に害するものとして、消費者契約法第10条により無効となるとされた事例

京都地判 平成16年3月16日 RETIO59

大阪高判 平成16年12月17日 判時1894-19、RETIO61

<事案の概要>

賃借人Xと賃貸人Yは、本件建物（4階建て建物の一室）につき、期間1年、月額賃料5万5000円、敷金20万円の条件で平成10年7月に賃貸借契約を締結した。賃貸借契約においては、賃貸人が必要があると認めて賃借人に通知した場合には、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旨の特約（以下「原状回復特約」という。）が定められていた。