

6 敷引金の性格は、契約成立の謝礼、自然損耗の修繕費用、更新料免除の対価、空室賃料、賃料を低額にする対価等、様々な要素からなるとしつつ、いずれについても、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害すると認められ、消費者契約法第10条により無効とされた事例

神戸地判 平成17年7月14日 判時1901-87、RETIO63

<事案の概要>

賃借人Xと賃貸人Yは、平成15年8月に期間を2年とする本件建物賃貸借契約を締結した。その際、敷引金として25万円を差し引いた残額の返還を受ける特約（以下「敷引特約」という。）のもとに、保証金として30万円を寄託した。

平成16年2月にXが本件建物を明け渡した際、Yは敷引特約に基づき、保証金のうち5万円をXに返還した。

Xは敷引特約が消費者契約法第10条により無効であると主張して、差し引かれた保証金25万円の返還を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。

民法において、賃借人が負担する金銭的な義務としては、賃料以外のものを予定していないと解される。また、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ものということはできない。

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の場合に比し、賃借人の義務を加重するものと認められる。

敷引金の性質は、①賃貸借契約成立の謝礼、②賃貸目的物の自然損耗分の修理費用、③賃貸借契約更新時の更新料、④賃貸借契約終了時の空室賃料、⑤賃料を低額にするための代償などの様々な要素を有するものが渾然一体となったものと捉えるのが相当である。

以上①ないし⑤のいずれについても、その支払いは賃借人にとって不合理な負担であり、賃貸人にとっては支払われないことにより不利益を被るとはいえない。よって、本件敷引特約は、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものと認められる。

したがって、本件敷引特約は、消費者契約法第10条により無効である。

7 住宅賃貸借契約における敷引特約が消費者契約法第10条に照らし無効とならないためには、敷引の目的、敷引金の性質、敷引率が合理的であり、かつ賃借人がこれを十分に理解・認識した上で敷引特約を合意したことが必要であるが、それにはあたらないとされた事例

京都地判 平成18年11月8日 Lexis 判速16-124

<事案の概要>

賃貸人（宅建業者）Yは、賃借人Xとの間で、平成14年11月、期間を2年、月額賃料を7万円、敷金を35万円とする本件建物賃貸借契約を締結した。右契約には、敷金の返還に関する特約として、「賃貸借契約が終了し、賃借人が建物を明け渡し、その他債務の履行を完了した後1月以内に退去時控除額30万円を控除した残額を返還」する旨のいわゆる敷引特約が定められていた。

平成17年8月、Xは賃貸借契約の終了に伴い本件建物を明け渡し、敷金返還に際してYが敷引特約に基づき控除した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。

敷引特約は、民法上の任意規定に比して賃借人の義務を加重する条項であるところ、賃借人の利益を一方的に害するものであるかについては、敷金の目的、敷引金の性質、敷引率が合理的なものであり、かつ、賃借人がこれを十分に理解・認識した上で敷引特約を合意した場合には、賃借人の利益を一方的に害するということはできない。

しかし、本件にあつては、

- ① 敷引金として賃料の一部前払いをさせることの合理的な理由がない。
- ② 更新料免除の対価を一律に予め支払わせる合理的な理由がない。
- ③ その趣旨、金額を明示することなく、敷引という形式によって賃貸借契約成立の謝礼の支払いを強いる合理的な理由がない。
- ④ 敷引率が85.7%と高率であること。

等の諸事情を考慮すれば、賃借人の本件敷引特約に対する理解・認識につき検討するまでもなく、本件敷引特約は、消費者の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条により無効である。