

最近の判例から

(10) - 予告期間特約 -

事務所の賃貸借において「6か月の予告期間特約」は公序良俗に反せず、有効とした事例

(東京地判 平22・3・26 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

事務所の賃貸借において、契約を中途解約した借主が、賃料2か月分の「敷引特約」及び「6か月の予告期間特約」は無効として敷金全額の返還を求めた事案において、「敷引特約」及び「6か月の予告期間特約」とも有効とした事例（東京地裁 平成22年3月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

XはYと、Y所有のビルの5階約45坪について、次の条件で借受ける賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

・賃貸借期間

平成18年6月1日から平成21年5月31日

・使用目的：事務所

・家賃：月額45万円（税込472,500円）

・共益費：月額5万円（税込52,500円）

・敷金：360万円

・敷金返還期限：明渡完了後2か月以内
本件賃貸借契約には次の定めがある

第5条（解約）

1 正当な事由がある場合は、本契約期間内であっても、賃貸人は6か月前、賃借人は6か月前にそれぞれ相手方に対して、文書を持って予告することにより、本契約を解約することができる。

3 賃借人の賃貸人に対する予告期間が6か月に満たない場合には、賃借人は賃料及び管理費の不足月数相当額を賃貸人に支払うものとする（以下「6か月前の予

告期間特約」という）。

第7条（敷金）

7 敷金は、賃貸借物件を完全に明渡した上、賃借人が、この契約に基づく一切の義務を履行した時に、賃借人の請求によって遅滞なく賃貸人からの賃借人に返還するものとする。尚、返還時には預託されている敷金から月額家賃料の2か月分+消費税が償却されるものとする（以下「敷引特約」という）。

Xは、Yに対し、平成20年12月15日、平成21年3月31日に中途解約することを申し入れ、本件賃貸借契約を中途解約し、本件建物を明け渡した。XはYが敷金を返還しないことから、①敷引特約は公序良俗に反し無効、②6か月前の予告期間特約は民法617条の趣旨から、借地借家法27条、30条の規定により無効などと主張して、敷金全額の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

(1) 敷引特約の有効性

敷引金は、一般に、賃貸借契約成立の謝礼、賃料を相対的に定額にすることの代償、空室損料等、様々な性質を有する者が混然一体となったものとして、当事者間で、これを貸主に帰属させることをあらかじめ合意したものであり、敷引特約自体、不合理であるとまではいえない。したがって、敷引特約の内容が公序良俗に反するなどの特段の事情のない限

り、敷引特約は有効であると解すべきである。

そして、本件敷引特約によると、敷引金額は月額賃料の2か月分に消費税を加えた金額にとどまっていること、本件賃貸借契約の賃貸期間は3年であるところ、Xが実際に賃借した期間は2年10か月に及んでいることなどを考慮すると、本件敷引特約の内容は公序良俗に反するとはいえず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。

したがって、本件敷引特約は有効であり、これにより月額賃料の2か月分に消費税を加えた金額94万5000円を敷金から償却すべきである。

(2) 6か月の予告期間特約の有効性

本件賃貸借契約は、期限の定めのある賃貸借契約であるが、当事者が解約権を留保しているから（賃貸借契約第5条1項）、民法618条、617条準用により、民法上は解約の申し入れの日から3か月を経過することにより賃貸借契約が終了するのが原則である。

しかし、民法617条の規定は任意規定であるから、特約により当事者間で3か月より長い期間を定めた場合でも、賃借人の負担において不当に多額の違約金を得させる結果になるなど、暴利行為として公序良俗に違反するなどの特段の事情のない限り、上記特約は有効であると解すべきである。

そして、Xは、Yに対し、平成20年12月15日に、平成21年3月31日に中途解約する旨通知しているところ、本件6か月の予告通知特約により、Xが負担することとなる賃料相当額は、同年4月1日から同年6月14日の約2か月半の賃料相当額132万0900円にとどまっております。この程度の負担ではいまだ暴利行為があるとまでいうことはできず、他に公序良俗に反する特段の事情を認めるに足りる証拠はない。

したがって、本件6か月の予告期間特約は

有効であり、これにより同年4月1日以降同年6月14日までの間の賃料等相当額132万0900円を敷金から充当すべきである。

なお、Xは、借地借家法27条は、賃借人については民法617条に従うという趣旨であるから、6か月の予告期間特約は借地借家法27条、30条の規定により無効である旨主張するが、独自の見解で採用できない。

(3) 結論

本件賃貸借契約の敷金360万円から償却ないし充当されるべき金額は361万円余（敷引金、未払賃料、未払電気料金、原状回復費用等）であるから、結局、YがXに対して返還すべき敷金はないことになる。

よって、本件請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

居住用賃貸借においては、解約予告期間は1か月（稀に2か月も見受けられる）が通常と思われるが、事務所、店舗等の事業用賃貸借においては、3か月から6か月が一般的と思われる。事業用の場合、賃料も高額になることが多いので、解約通知が遅れると借主は多額の負担を余儀なくされることになる。

解約通知が遅れた借主から「6か月前には解除する予定はなかった。そもそも6か月前の予告特約は無効ではないのか」といった相談も寄せられる。本判決は、実務にも即した妥当な判決と思われる。

なお、敷引特約の効力については、本号の「注目の判例」・「敷引特約に関する一考察」を参照されたい。