

数次の契約更新を経て、平成14年9月に本件賃貸借契約は終了し、Xは本件建物を明け渡した。Xは、原状回復特約が民法第90条及び消費者契約法第10条により無効であると主張して、Yに敷金の返還を請求する訴えを提起するとともに、管理会社Zに対し、無効な原状回復特約をZがYに使用させたことにより、Xが敷金の返還を受けることができなくなったとして、不法行為による損害賠償を請求する訴えを提起した。

これに対し、Yは、本件賃貸借契約は消費者契約法の施行（平成13年4月1日）前に締結されたものであって、そもそも消費者契約法が適用されないと主張するとともに、原状回復特約が民法第90条又は消費者契約法第10条で無効となる場合に当たらないと反論した。
＜裁判所の判断＞

次のように述べて、XのYに対する請求を認容した。

自然損耗等についての原状回復費用を賃貸人の負担とすることが公の秩序を形成しているとまでは断定できず、本件原状回復特約がこれに反して無効であるとまでは言えない。

消費者契約法の施行後である平成13年7月7日に締結された更新合意によって、改めて本件建物の賃貸借契約が成立し、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用がある。

以下の理由により、本件原状回復特約は民法の任意規定の適用による場合に比べ、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の義務を一方的に害しており、消費者契約法第10条により無効である。

- ・ 自然損耗等についての原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃料の構成原価にもそれが含まれる可能性があることから、賃借人の二重負担の問題が生じ、その場合には賃貸人に不当な利得を生じさせる一方、賃借人には不利益となる。
- ・ 賃貸人が一方的に必要ながあると認めて賃借人に通知した場合には当然に原状回復義務が発生する態様となっており、賃借人に関与の余地がなく、賃借人に一方的に不利である。
- ・ 賃料に原状回復費用を含まない旨合意されていても、賃借人は、原状回復特約による自然損耗等についての原状回復義務を負担することと、賃料に原状回復費用を含まないこととの有利、不利を判断しうる情報を欠き、適否を決することができない。

4 建物賃貸借契約において、自然損耗分の原状回復費用を賃貸人が負担するのは、民法第601条に規定する、賃貸人が賃借人に賃貸物を使用収益させる義務に含まれるとした上で、それを賃借人に負担させる特約が消費者契約法第10条に照らし無効とされた事例
大阪高判 平成17年1月28日

＜事案の概要＞

賃借人X及び賃貸人Yは、本件建物賃貸借契約につき、期間2年、家賃及び共益費その他の契約事項は従前のおりとする内容の契約更新を平成13年11月に書面で行った。ただし、Xの賃貸借契約上の債務の連帯保証人が従前のAからBに変更された。

本件賃貸借契約においては、敷金の返還について次の特約（以下「本件特約」という。）が置かれていた。

「未納の家賃・共益費、遅延損害金、原状回復に要する費用、その他賃借人が賃貸人に支払うべき金額があるときは、これらを控除した残額を返還する。」

Xの退去時、Yは特約に基づきXが負担すべき原状回復費用がXの寄託した敷金額20万円を上回るとして敷金を返還しなかったため、Xは、Yに対し敷金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。

X及びYは、更新時に作成した覚書により、家賃及び共益費の額について従前の額と同額とする旨を合意し、連帯保証人の1人を交替させた上、新たな賃貸借契約を締結したものと解するのが相当である。当事者間の合意の内容が、期間以外の項目について従前と変わらないことをもってしても、従前の契約の期間を単に延長したにすぎないものと認めることはできない。したがって、平成13年4月1日に施行された消費者契約法は、合意更新後の本件賃貸借契約に適用される。

賃貸借契約において、賃貸人は、賃貸物を賃借人に使用収益させる義務を負い、その対価として、賃借人から賃料の支払いを受けるところ（民法第601条）、建物の賃貸借の場合、賃借人が建物を通常利用し、使用収益することによって、建物に、経年劣化を含めて、自然損耗が生じることは明らかであるから、賃貸人がこのような損耗による負担を受けることは、賃貸人が賃借人に賃貸物を使用収益させる義務に含まれると解される。

したがって、自然損耗分の原状回復費用までも賃借人に負担させる本件特約は、賃貸人が負担すべき右負担を賃借人に負担させる点で、民法第601条の規定に比して、消費者である賃借人の義務を加重し、賃借人に不利益なものであるといえることができる。

よって、本件特約は消費者契約法第10条により無効である。

5 建物賃貸借契約における敷引特約が一般に広く行われている状況の下で、賃借人が敷引条項の有無を選択して賃貸借契約を締結することが事実上極めて困難であったことも考慮し、敷引特約が消費者契約法第10条に照らし無効であるとされた事例

堺簡判 平成17年2月17日

<事案の概要>

賃借人Xは賃貸人Yとの間で本件建物及び附属駐車場につき、期間を3年とする賃貸借契約を平成13年8月に締結し、敷金として建物分60万円、駐車場分3万3000円を寄託した。

賃貸借契約には、敷金の解約引きに関する約定として、「建物分については50万円、駐車場分については寄託額の20%をそれぞれ償却して返還する。」旨定められていた。

Xは、建物明渡しに際し、寄託した敷金の返還を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。

本件約定は、賃借人にとって不当に不利であると認められる。

本件同様の敷引契約が一般的に行われていた状況の下では、賃借人が、敷引条項を削除して、又は、敷引条項の有無を選択して賃貸借契約を締結することは、事実上極めて困難であったと認められる。よって、賃借人Xが本件約定を承知の上で、納得して契約したものと認めることはできない。

以上により、本件約定は消費者契約法第10条に該当し、無効である。