

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。