

震災等と賃貸借契約解除に関する判例について

——主に敷引き特約をめぐる——

三好弘悦

一 はじめに

平成七年一月一七日、神戸市などの兵庫県南部地区を襲った都市直下型の大震災は、阪神地方に未曾有の被害をもたらした。地震による死者が、六千名を越えたほか、建物の全半壊も四〇万戸以上と報じられている。その結果、地震直後から、不動産取引目的物の被災に伴う紛争が増大されることが予想され、それも、売買より借地・借家をめぐる法律問題の急増が見込まれていた。

このような状況のもとで、懸念したように、被災における借家の敷金、保証金の取扱をめぐっていくつかの事件が裁判所での係争にまで至ったようである。判例時報（一五四二号九四頁以下）は、地裁や簡裁といった一審段階の判決であり（いずれも控訴されているが）、次の三事件の判決と論評をまとめて紹介

している。

もつとも三事件のうちの一つ後述する③事件は、阪神・淡路大震災そのものに基づくものではないが、借家が火災という災害により全焼し滅失した点で共通するところがあるとして三事件の一つとして取り上げられているものであろう。

二 三事件の事実関係のあらましと判決要旨

まず、三事件のそれぞれが、どのような事実関係のもとで係争され、それに対して裁判所がいかに判示したかを紹介する。それも、判例時報が①事件、次いで②事件、終わりに③事件と掲載しているので、順番もそれに従う。

(一) ①事件（賃貸マンションの震災による被害と敷引き特約）

〈概要〉

阪神・淡路大震災によりマンションが滅失し、賃貸借契約が終了したとして、賃借人が保証金の返還を求めたのに対して、マンションが滅失したとはいえず、同契約は賃借人の申し入れにより解約され、敷引きの特約は有効であるとして、三割の敷引きを認めた事例（神戸地裁平成七年八月八日判決、一部認容、一部棄却（控訴））。

〈事実関係〉

(1) 賃借人Xは、平成六年六月一六日、賃借人Yと神戸市内の四階建マンションの一室（三階三〇三号室）の賃貸借契約（期間二年、保証金一〇〇万円、賃料月額八万円、共益費月額五、〇〇〇円）を締結し、保証金一〇〇万円をYに預託した。

(2) 本件契約には、敷引きの約定（賃貸借契約終了の際、保証金一〇〇万円のうち三〇万円を控除して、残金七〇万円を返還する）があり、契約書には、大きく、保証金一〇〇万円、退去時控除額三〇万円と表示されていた。

また、「天災地異によって賃貸借契約が終了したときは、保証金全額を返還する」旨の条項が、非常に小さな字で、多数の条項とともに記載されていた。

(3) 本件建物は、平成七年一月一七日、阪神・淡路大震災により、一階部分の柱が建物内部で折れ曲がり、傾いた状態になった。二階から四階にかけては建物の躯体部分にほとんど被害は生じなかったが、神戸市は全壊の罹災証明書を発行した。

(4) 同三〇日、Xは、天災の際の保証金返還条項を知り、Yに対し、保証金全額の返還を請求したが、Yは拒否した。

(5) Xは、Yに対し、本訴を提起して、震災に伴う建物の滅失により本件賃貸借契約は終了したとして、保証金全額の返還を求めた。

Yは、本件建物は滅失しておらず、賃貸借契約は終了していないし、終了したとしても敷引きの特約があると争った。

〈判決要旨〉

(1) 建物が滅失したかどうかの判断は、物理的に建物の主要な部分が消失したかどうかだけではなく、消失した部分の修復が通常の費用では不可能と認められるかどうかをも考慮して決せられるべきところ、本件建物の主要な部分は、一階の躯体部分の一部を除いては未だ消失しておらず、この消失部分の修復も、建物全体の取壊費用及び建替費用と比較して、通常の費用で可能と認められるから、本件建物は滅失したとはいえない。

(2) しかし、Xは、平成七年一月三〇日保証金の返還を請求したから、本件賃貸借契約は同日解約の申し入れがなされ、一カ月経過後の二月二十八日終了した。

なお、天災地異の際の保証金返還条項は、契約書に記載はあるが、合意が成立したとは認められない。

(3) 敷引きについては、神戸市等で慣習として行われており、「右敷引きされる金額は、賃貸借契約成立の謝礼、賃料を相対的に低額にすることの代償、契約更新時の更新料、借主の通常の使用に伴う建物の修繕に要する費用、空室損料等さまざまな性質を有するものが、渾然一体になったものとして、

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」ものであるから、この慣習にはそれなりの合理性が認められ、期間按分すべき理由はない。

(4) 従って、Yは、Xに対し、七〇万円を支払え、と判決を下した。

(二) ②事件（雑居テナントビルの震災による滅失と敷引き特約）

〈概要〉

阪神・淡路大震災による雑居テナントビルの全壊により賃貸物件が滅失し、借主が敷金の返還を求めた場合において、貸主が敷引きの主張をしたのに対して、敷引きが可能であることについての貸主の立証がないとした事例（神戸簡裁平成七年八月九日判決、本訴認容、反訴認容（控訴））。

〈事実関係〉

(1) 借主Xは、昭和五八年五月九日、貸主Yと、神戸市内の七階建雑居テナントビルの一室（二階二〇七号室、三六・五一㎡）をスナック営業のために賃貸借契約を締結し、敷金三〇〇万円をYに差し入れた。

(2) 同契約においては、「賃借人が自己の都合で賃貸借契約を解除した場合、賃借人において敷金から二八％に相当する金員を控除

した残額を返還し、賃貸人は控除した金員の返還を免れる」旨の敷引条項があった。

(3) Xは、ほとんど常習的に家賃を滞納しており、一時はその額が一三〇万円を越えたこともあった。

(4) 平成七年一月一七日、本件ビルは阪神・淡路大震災で全壊し、本件賃貸物件は滅失した。

(5) Yは、Xに敷金を返還したが、敷引き条項に基づき、八四万円を敷引きした。

(6) Xは、本件解約はXの都合によるものではなく、また、敷引きは退去時の補修費用や空室損料等の填補のためのもので、地震による滅失には適用されないと、Yに対し、敷引額の支払いを求めて、本訴を提起した。

(7) Yは、本件契約はXの賃料延滞により平成二年四月に解約したと主張するとともに、そうでないとしても、本件物件は、通常の居住用物件と異なった雑居テナントビルの店舗用物件であるから、敷引きは、維持管理に必要な不定期の、賃料には入らない諸費用に充当するものと主張した。

(8) なお、Xには二四万三、七七〇円の延滞賃料があり、Yは、その支払いを求めて、反訴を提起した。

〈判決要旨〉

(1) 本件賃貸借契約は、平成二年四月に解約があったとは認められず、震災による本件ビル全壊により滅失して終了した。

(2) 敷引きについては、①本件ビルの全壊の際敷引きが可能なことをYにおいて立証する必要があるところ、②敷引条項の「Xの都合」については、敷引きの実質的根拠に基づいて判断することを要し、③Xの補修費用の填補等の主張は、店舗用物件である本件については妥当ではなく、④Yの不定期の維持管理費用の主張も、その発生がある程度予想され、家賃・管理費等としての負担が通常であるから、妥当でなく、⑤結局、本件について敷引き可能なことのYの立証がないから、Yの敷引きは認められない。

(3) Yの反訴については、Xの延滞の事実があるから、理由がある。

(4) 従って、Yは、Xに対し八四万円を、XはYに対し二四万三、七七〇円を支払え、と判決を下した。

(三) ③事件（共同住宅の火災による焼失と敷金不返還特約及び敷引き特約）

〈概要〉

共同住宅の原因不明の火災による焼失につ

いて、賃借人が敷金の返還を求めた場合において、敷金不返還特約は例文であり、また、賃料の延滞も修繕の必要もないから、敷引き規定の適用はないとして、その請求を認めた事例（大阪地裁平成七年二月二七日判決、認容〔棄却〕）。

〈事実関係〉

(1) 賃借人Xら（三九名）は、賃貸人Yと共同住宅の賃貸借契約をそれぞれ締結し、敷金（ほぼ三〇万円）を交付した。

(2) 本件契約には、災害の際の敷金不返還特約（賃借物件が天災、火災、地震等その他の災害により通常の用に供することができなくなったときは、敷金の返還をしない）があり、また、敷引規定（賃貸借契約が終了した場合は、敷金から二・五割の一定金員を差し引く）があった。

(3) 本件共同住宅は、平成六年三月二五日、原因不明の火災により全焼し、滅失した。

(4) Xらは、Yに対し、敷金の返還を求めた。

(5) Yは、不返還特約及び敷引き規定の適用を主張した。Xらは、不返還特約は例文に過ぎず、敷引き規定は真意による合意ではないと争った。

〈判決要旨〉

(1) 敷金不返還の本件特約は、①不動文字として印刷されているが、敷金は元来賃借人の損害賠償債務の支払いを担保するもので、原因不明の火災等による賃貸人の損害については賃借人の法律上の賠償義務はないのであるから、敷金の不返還を認めることは、賃借人にとって著しく苛酷な結果となり、賃借人の合理的意図に反し、本件特約の記載は単なる例文というべきであり、②仮に例文でないとしても、本件特約は賃借人に帰責事由がある場合に限り適用すべきであり、③このような限定解釈ができないとすれば、同特約のうち賃貸人の責に基づく場合及び不可抗力による場合の不返還部分は、公序良俗に反し、無効と解すべきである。

(2) 敷引きの約定は、①手書きで、かつ、敷金の半分以上の額であるから、真意に基づく合意ではないとのXらの主張は理由がないが、②賃借人の債務不履行の担保という敷金の性質からすれば、敷引きは賃借人による債務不履行、修繕費用等の損害を概括的に算定したものであり、従って、延滞賃料がなく、物件が滅失して修繕の必要のない本件については、敷引規定の適用はない。(3) 従って、Xらの請求は理由があり、Yは、Xらに対し、敷金を返還せよ、と判示した。

三 問題点

当該三事件について、検討に当たった前提としての問題点などをみてみよう。

(一) 敷金とは

三事件とも、借家の「敷金」をめぐる係争である点は共通する(もつとも、①事件は、後述するように敷金と同視しうるが、「保証金」をめぐる係争となっている。②事件では、本訴は敷金返還請求訴訟だが、その係属中に被告から原告に対し延滞賃料等の請求の反訴を提起し併合されている。)

ところで、敷金は、継続的契約である借家契約の締結(入居)時(入口)において、その後目的物の使用・収益の対価として定期に給付を予定する「賃料(家賃)」とは別に賃借人から賃貸人に授受される「一時金」の一種である。

そのような敷金は、不動産特に借家に際し、賃借人の賃料債務その他の債務を担保する目的で交付される金銭であって、契約終了の際に、賃借人の金銭債務で不履行のものがあれば当然その額が減額され、債務不履行がなければ全額賃借人に返還されるべきものと解されている(星野英一・借地・借家法二五六

頁)。

このように敷金の本質を賃借人の債務不履行の担保とする点は、③事件では明示されているが、②事件もそれを否定するものではない。

(二) 一時金の分類

敷金のほか、賃貸借契約締結時の一時金にはどのようなものがあるか。概観すると、まず、賃貸人が賃借人への返還を予定しない、賃貸人のいわゆる「取りつきり」のものに、①賃借権設定の対価と賃料の一括前払いとしての「権利金」と、②性格にあいまいがあるが、権利金の一種である「礼金」がある。次いで、いわゆる「取りつきり」ではなく預託された賃貸人から賃借人への清算を予定する一種の担保機能を有する③前述の「敷金」と、④それとほぼ同種の「保証金」がある。

契約締結時の一時金		賃借人の取りつきり	
担保・清算を予定			
④ 保証金	③ 敷金	② 礼金	① 権利金

そして、地域により異なるところの多い賃貸借についていちがいに断定しえないところ

ではあるが、同類の一時金であっても、全国的には、①の権利金が借地契約に多いのに対し、②の礼金は授受されるとしても借家契約に止まる例が多い。他方、③の敷金は借家のうちでも居住用に、④の保証金は非居住用の事務所などに多い。もともと、④の保証金は借地のうち定期借地については①の権利金にかえ近時授受されている。

ところで、このような一時金の地域性の顕現した例が、①事件である。同じ阪神地域でも②、③事件の敷金に相当する居住用借家の担保に①事件は「保証金」と称している。このような例は阪神地域では決して稀ではないと聞く。

そのうえ、さらに、特に①事件判決にみられるように、保証金(敷金)には、「賃貸借契約成立の謝礼」といった礼金的な性格や「賃料を相対的に低額にすることの代償」といった権利金的性質も含み「さまざまな性質を有するものが渾然一体になったもの」とすらいつている。とりわけ阪神地域では前述の分類のように純化され区分されてはいないのが実態であるといわれている。

(三) 敷引き・償却

三事件ともいずれも「敷引きの特約」が約

定されている。敷引きの特約とは、本来取りつきりではない敷金から一定の額または一定の割合を、賃貸人から賃借人に返還すること(要しない旨の特別の約束である。賃貸人による預託された担保金の一部没収(控除・差引き)である。

この敷引きには、「償却」という用語が用いられる場合があり、現に事務所賃貸借の保証金には償却の特約が多い。

ところで、①事件では、前述したように居住用借家の敷金につき「保証金」と称し、さらにその差引きを「敷引き」といつている。

この保証金の敷引き特約は、居住用借家では、敷金の額が賃料(家賃)の二ヶ月相当分程度の地域では必ずしも一般的とはいえない。

しかし、①事件では賃料八万円に対し保証金が一〇〇万円に達しており、②事件は店舗賃貸借だが敷金三〇〇万円、③事件は共同住宅であるが賃料三〜四万円に対し敷金三〇万円に至っている。

このように他地域より高額な保証金(敷金)が授受されている阪神地域では、居住用借家についてもその敷引き(償却)が一般的であるようである。

(四) 敷引きの法的性質

では、敷引きの法的性質はどう考えられるであろうか。

このことについての論究は乏しい。そのようなかで、③事件の判決は、いうならば敷引きを「損害賠償(額)の予定(民法四二〇条)」とした。債務者(賃借人)の責に帰すべき債務不履行があれば、そのときには債権者(賃貸人)は、損害の事実および額の証明を要せずに予定賠償額を請求できるとする趣旨である。

判決文は、「賃借人の債務不履行の担保という敷金の性質からすれば、契約当事者間の合理的意思としては、各敷引の金額は延滞賃料等賃借人の債務不履行による損害や家屋の賃貸に伴う損傷に関する修繕費用といった賃貸人に生じたであろう損害をあらかじめ概括的に算定したものと認めることができる」と判示している。

他方、②事件判決は、居住用ではない店舗(本件はスナック)賃貸借であることから「本件賃貸借契約における敷引きの根拠は、原告の主張するような(前述③事件判決のような)一般的なものとなること」がうかがえるものの、被告が主張するように、当該賃貸借契約の期間中にその維持・管理に必要ない、不定期に生じるため賃料に組み入れられない

諸費用に充当するためのものとは認定できない」と判示し、結局のところその性質を断定していない。

これらに対し、①事件判決も「賃貸借契約終了の時に、未払賃料等借主の貸主に対する債務を控除する他に（この点③事件判決は含む）、当然に、右敷金又は保証金の三割前後の金員を控除すると定められることが多いこと」、そして、「借主の故意重過失に基づく建物の損傷を除き」と断りながらも、「通常の使用に伴う建物の修繕に要する費用は、建物賃貸借契約終了時には別途清算されることがないことは、いずれも当裁判所に顕著である」と判示した。この限りでは、例外的存する余地を認めながらも大筋では、③事件判決と同様敷引きを損害賠償の予定と解している（なお、阪神地域では、敷引きの他に賃借人の債務不履行に伴う損害は別途請求しているという。こうなると敷引きは損害賠償の予定というよりは違約罰（金）と位置づけられよう）。

ところで、①事件判決は、これに続いて、先にも一部引用したが「敷引きされる金額が賃貸借契約成立の謝礼、賃料を相対的に低額にすることの代償、更新料、通常の使用に伴う建物の修繕に要する費用、空室損料等の様々な性質を有するものが渾然一体になったもの」

と判示するので、この判決が敷引きをどうとらえているのか不明確になっている。

(四) 敷引きの可否

このような敷引き特約が有効となるのが無効とされるかに関しては、まず、その控除できる額や割合が問題となる。

①事件では、保証金一〇〇万円についての三〇万円（三割）、②事件では、敷金三〇〇万円からの二八パーセント、③事件は共同住宅の五二室のうち最高値が三〇万円の五〇パーセントの各敷引きを有効と各判示している。とりわけ問題となったのは、敷引きをなすうる要件である。

保証金につき賃貸借の中間時の更新時に一定割合や額を控除したうえで控除分を補充するとする約定例もある。ところが、三事件で問題とされたのは、いずれも契約の終了（出口）にかかわる事案であった。そして、判決は、借家関係の終了が賃貸人の自己都合による解約（民法六一七条・六一八条参照）に基づく①事件では敷引き特約を有効とする。それに反し、②事件では、地震による賃貸物件の滅失であり、③事件も共同住宅が原因不明の火災により焼失したものであり、これらの終了では敷引きの要件を充足しないとして消

極に解している。これらのことからすると、これら判決は、要するに敷引き特約に基づき賃貸人が敷金からの一定額（割合）の控除をなしうるのは、賃借人の意思に基づく等賃借人側の帰責事由が賃貸借の終了ケースに限定しているのであろう。

(六) 敷金不返還特約

以上の敷引きの可否のほか、これら判決が争点にしたのは、敷金不返還特約である。敷金不返還特約とは、一定の事由がある場合には敷金を返還しない旨の特約である。賃貸人のいわば一〇割（全額）の敷引き（控除）約定である。敷金の不清算・全額没収条項ともいえる。地域によっては、まず例を見ない特約と思われるが、阪神地域では見られないものでもないという。確かに、借家が賃借人の故意過失に基づく火災によって焼失したといった賃借人の善管注意義務違反といった債務不履行責任（民法四〇〇条）を問いうるケース等には考えられないではない（星野二六七頁参照）。

現に③事件においては、この敷金不返還特約が約定されている。もともと、本件においては、賃貸借物件が、天災、火災、地震等その他の災害により通常の用に供することがで

きなくなったときには、一定の場合に限定している。しかし、それでも、判決は、まず本特約は契約当事者を拘束するものではない単なる例文にすぎないとする。

次いで、仮にそうでないとしても、共同住宅の滅失は原因不明の火災によるもので、その滅失については各賃借人に帰責事由はない。敷金不返還特約は、賃借人の責に帰すべき事由がある場合に限り適用されると限定して解釈する。さらに本特約は、借家人保護を目的とした強行法規である（借地）借家法の立法趣旨に反し、公序良俗違反で当然無効とした。

また、①事件は、前述の③事件とは逆に、天変地異によって賃貸借契約が終了したときは、賃借人は、賃借人に対し、保証金（敷金）全額を返還する旨が特約（敷金全額返還・不控除返還特約）がなされていた。ところが、この方の判決は、本件建物は震災により滅失したのではないと認定し、この特約の適用を認めなかった。

(七) その他

その他の問題としては、賃貸物件の滅失にかかわる問題が争点となっている。賃貸目的物が滅失することは、借地においては流失等稀な場合しか考えがたい。しかし、借家につ

いては、木造家屋の多いわが国では問題となる。仮に堅固な建物でも今回の阪神・淡路大震災のような激震では問題となる。そして、このような賃貸人賃借人双方の責に帰すべからざる事由による滅失の場合には、家屋を使用収益しえなくなるので賃貸借の契約関係も終了すると解されている（星野六〇六頁）。

①事件では、四階建てのマンションの一階部分の柱が折れ曲がり、傾いていた建物（全壊した旨の神戸市の罹災証明あり）について、判決は、建物の損傷の状況、修復の可能性、修復の費用等を考慮して、建物の滅失を否定している。

この点「賃貸借の目的となっている主要な部分が消失して賃貸借の趣旨が達成されない程度に達したか否かをもって判断すべし」（星野六〇七頁）等の見解に従うと、この判決も「修復工事に要する工期は約七五日間の予定」と認定していること等からして積極的に解する余地もあったものと思われる。

四 おわりに

以上ご紹介した三事件は、論じられることの少ない敷金等を正面からとり上げ判示している点は大変参考になろう。

しかし、これら判決は、いずれも一審判決で、これまたいずれも控訴されている。判示には批判の余地もないではないところからして、控訴審では、敷金等について単に現状を肯定し、従来の慣習に埋没することなく借家契約関係のあるべき姿をも見えた判決が下されることを期待したい。

なお、敷引き等についての論究の少ないなかで、関西在住の岡本正治弁護士が当機構主催「阪神・淡路大震災と不動産取引の問題点」の講演で言及いただいた。ご参考に供されることをぜひお勧めしたい（当機構刊講演録 領布価五〇〇円）

（調査研究部研究課長）