

最近の判例から (15)

補修を怠った家主に対する 敷金返還等の請求が認められた事例

(東京簡判 平16・7・5 判例集等未登載) 新井 勇次

アパートの賃貸借契約に際し、貸主が行うべき補修義務を果たさないため賃借人が契約解除とともに敷金等の返還を求めた事例において、契約条項が消費者契約法第10条に違反して無効である等として賃借人の請求が認められた事例（東京簡裁 平成16年7月5日判決 判例集等未登載）

1 事案の概要

賃借人Xは、平成15年6月28日、貸主Yとの間でAアパートB号室の賃貸借契約を締結した。Xは当該契約に先行して6月18日に手付金5万円を支払ったほか、敷金10万5千円、礼金10万円、賃料（7月分）5万円及び共益費（7月分）6300円を支払った。上記契約に際して、Xは、襖の張替え、コンセントの修理、カーペットの下の畳の交換及び風呂場の壁修理の各補修を求めた。しかし、Yは補修箇所の補修をしなかったため、Xが、Yに対しその履行を求めたところ、Yは、畳の交換費用の半分はXが負担するように言うなど、本件アパートの貸主としてすべき義務を果たさないため、Xは本件アパートに入居することが出来なかった。

そこで、Xは、Yに対して、平成15年6月30日、本件契約につき解除の意思表示をするとともに、上記預入金26万1300円の返還を求めた。

これに対してYは、アパートの襖については、平成15年7月10日ころに張り替えること

を予定しており、畳については交換することにしてたと主張。更に、本件契約において、賃借人の都合により本件契約を解約するときは、解約日の3カ月前に書面により賃貸人に提出しなければならない、これに従った解約をしない場合には、賃借人は賃貸人に対し、賃料と共益費の合計額の6カ月分を保証する旨の合意（契約条項4条）がなされており、Xはこれに沿った解約をしていないので、本件契約解除の効果は認められないこと、賃借人が賃貸人に一旦払った礼金や家賃または共益費は一切返還しないとする合意（同30条）があるため、Yにこれらを返還する義務はない等として、争った。

2 判決の要旨

- ① 証拠によれば、Xは、本件契約締結前に、本件アパートの中に補修が必要な箇所を見つけたこと、Xが襖の張替えを希望したところ、Yは梅雨明けにやる旨約束したこと、また畳の交換を希望したところ、Yはその費用の半分を負担するように言ったことが認定できるが、XがYに対し明確に、期日を指定して補修を促した事実までは認定できない。むしろ、Xは、Yから、現状のまま本件アパートに入居して欲しい旨言われており、Xが、本件預入金を支払って貸室賃貸借契約を作成した後も、現状のまま本件アパートに入居すべきか迷っていたとこ

ろ、Yから、契約をやめてもいい旨言われたので、息子夫婦と相談して本件契約解除を決めたことが認定できる。以上の事実によれば、Yは、本件契約締結に際し、Xが本件アパートに入居するまでに本件修復箇所を補修すべき義務を負ったとは言えない。

- ② Yは事業者として、Xは消費者として本件契約を締結しているが、本件契約書4条の、借主が本件契約を解除する場合には、解約日の3カ月前に解約届を提出しなければならず、これに違反した場合には、賃料と共益費の合計額の6カ月分を貸主に保証する旨の約定及び同30条の、借主が貸主に一旦支払った礼金や家賃又は共益費は一切返還しない旨の約定は、著しくXの権利を制限し、又はXの義務を加重するので、消費者契約法10条に照らして無効である。
- ③ Yが交付した計算書・請求書及び契約手付金領収書には、本件手付が違約手付である旨の記載があるが、本件契約がアパートについての一般的な貸室契約であること、本件手付が本件預入金に書式代として3万6750円を加えた合計29万8050円の内金5万円であって、内金の割合としては低くないこと、一旦貸室賃貸借契約が成立すると、本件契約書4条により、借主からの解約には相当な不利益が伴うので容易には解約申し入れができないこと、Yは、Xに対し、本件契約をやめてもいい旨述べていることから、YはXに対し、解約権を付与したものと解されるなど、諸般の事情を総合すると、本件手付は民法557条に定める解約手付の性質も有していると解すべきである。
- ④ 本件契約の賃貸借期間は平成15年7月1日からであるが、Yには、少なくとも

本件アパートの襖の張替え及び畳を交換すべき義務があるところ、証拠によれば、Xは、いまだ本件アパートに入居しておらず、Yに対し、遅くとも、Yが、襖の張替えや畳の交換など、貸主としての履行未着手段階である平成15年7月8日には、電話で本件契約の解約申入れをしていることが認められる。

以上によれば、Xは、Yに対し、平成15年7月8日に、本件手付を放棄して契約を解約したことが認められるから、YはXに、21万1300円及びこれに対する平成16年2月19日（訴状送達日の翌日）から支払い済みまで年5%の割合による金員を支払え。

3 まとめ

本件は、①契約に先行して支払った手付金が解約手付としての性質を有し、貸主の義務である襖の張替え、畳交換の着手前だから、手付放棄による契約解除を認めたこと、②3カ月前に解約届の提出を要する条項や、これに違反したときは、賃料と共益費合計額の6カ月分を家主に保証しなければならない旨の規定は、著しく借主の権利を制限し又は借主の義務を加重するから、消費者契約法10条に照らし無効であると判示した事例である。

契約に先立って借主が媒介業者に支払う金銭で、順位確保の性格を持つ預り金についてのトラブルは多い。本件は直接契約当事者である家主に支払っていること等から、「手付金」として認定された。媒介業者の場合には、入居前であれば、家主に手渡されていないこともあり、全額返還すべきものとして指導されるケースがある。実務上、参考となる事例である。

(企画調整部調査役)