

最近の判例から (15)

居住用建物の賃貸借契約における「敷引特約・更新料特約」が、消費者契約法10条により無効であると判断された事例

(京都地判 平21・7・23 下級裁主要判決情報) 中戸 康文

居住用建物の賃貸借契約における保証金の敷引特約及び更新料特約が、消費者契約法10条に該当し無効であると判断された事例（京都地裁 平成21年7月23日判決 認容 下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

借主Xは、仲介業者を介して平成18年4月、貸主Yとの間に、「賃料 月額5万8千円」「賃貸借期間2年 自動更新条項あり」「保証金 35万円のうち敷引30万円」「契約更新時の更新料 合意・法定にかかわらず賃料2カ月分」「期間内解約に必要な予告期間 借主：2カ月、貸主：6カ月」等の約定でマンション賃貸借契約を締結した。

Xは、Yに対し、平成20年1月本契約を更新するに際し、本契約に基づき2年間の契約期間に対する更新料として11万6千円（賃料2カ月分）を支払った。

Xは、平成20年5月8日、本契約の解約の申し入れを行い、5月31日に本物件を明け渡した。そして、Xは本契約解約のため6月2日、2カ月分賃料相当額11万6千円をYに支払った。

その後、XよりYに対し、本契約の約定のうち、本件敷引金及び本件更新料は、消費者契約法10条により無効であるとして、保証金35万円全額、並びに不当利得返還請求権に基づき支払済の更新料11万6千円の返還を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、本件敷引金及び本件更新料は、消費者契約法10条に該当し無効と判断した。

(1) 本件敷引金・本件更新料は、消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項に該当するか

① 本件敷引金について

借主が賃料以外の金員の支払を負担することは建物賃貸借契約の基本的内容に含まれない。そして、居住用建物の賃貸借の場合の保証金は、賃料その他の借主の債務を担保する目的で借主から貸主に預託され、賃貸借契約終了時に貸主より借主に返還される金員を指すことが多く、本契約書にもその趣旨が規定されている。

本件敷引金の法的性質を、Yは「自然損耗料、リフォーム費用、空室損料、賃貸借契約成立の御礼、当初賃貸借契約期間の前払賃料、中途解約権の対価」といった要素が渾然一体となったものと主張する。

しかし、「自然損耗料、リフォーム費用」等通常損耗の回収費用は、賃料を適正な額とすることによって回収するのが通常というべきであって、敷引金という形で貸主に負担を転嫁することに合理的理由があるとはいえない。また、「空室リスク」は、貸主が負うべきものであり、「賃貸借契約成立の謝礼、中途解約権」は、借主のみに一方的に負担させ

る合理的理由がない。「前払賃料」と考えた場合、本件敷引特約により賃料が低額に設定されているかどうかは全証拠によっても明らかでなく、また、借主の使用期間に関係しない本件敷引金に賃料前払の要素があるとする合理的理由が見出せない。

そして、将来返還されない本件敷引金のような金員を授受することが慣習化していることを認めるに足る証拠はない。

② 本件更新料特約について

本件更新料の法的性質について、Yは「更新拒絶権放棄の対価、賃借権の強化、賃料の補充、中途解約権の対価」という合理的な要素があると主張する。

しかし借主は、貸主に明渡しの正当事由がない限り継続的に目的物件を使用することができるため（借地借家法28条）、「更新拒絶権放棄の対価、賃借権の強化」の要素は合理的理由にはならない。また、本件更新料は更新後の実際の使用期間の長短にかかわらず2カ月分賃料相当額とされていることから、使用収益の対価である賃料の一部とする「賃料の補充」の要素も合理的理由とならない。本契約において中途解約権は借主のみならず貸主にも留保されているため「中途解約権の対価」の要素にも合理的理由は見出せない。

そして、更新料を授受することが慣習化していることを認めるに足る証拠はない。

③ 以上より、本件敷引金及び本件更新料特約は、その法律上の性質ないし意味合いを明確にされておらず、民法その他公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の義務を加重したものと言える。

(2) 本件敷引金・本件更新料は、消費者の利益を一方的に害するものであるか

Xは契約時において、仲介業者より契約内容の説明を受け、本件敷引金及び更新料特約の存在は認識していた。しかし、Xがそれら

の趣旨、すなわち、どのようにして決められ、その対価の要素は何かについて具体的かつ明確な説明を受け理解していたとは、本件全証拠によっても認められない。

従って、本件敷引金及び本件更新料は、消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法1条2項（信義則）に規定する基本原則に反し、消費者の利益を一方的に害するものであるから、消費者契約法10条により無効と判断される。

3 まとめ

本件は、敷引金及び更新料が消費者契約法10条に該当し無効と判断された事例である。

京都地裁においては、本件のほか敷金の敷引金、礼金、更新料等が消費者契約法10条に該当するかどうかについて、平成20年9月30日判決（RETIO 73号194頁）では「礼金特約は有効」と判断され、また、平成20年4月30日判決（判タ1281-316）では、「定額補修分担金特約は無効」と判断され、実務に影響を与えている。

消費者契約法10条に関する判断は、当事者の属性や契約内容、締結の経緯、具体的説明が明確になされたか等を斟酌した上、事案に応じて下されている。今後も同様の案件が出てくることが想定されるので、そこでの判断の動向を注視する必要があると考えられる。