

最近の判例から (9)－保証会社の追い出し行為－

賃貸物件の居室に立ち入り賃借人の物品を処分した賃料等保証会社の不法行為責任及び代表者の個人責任が認められた事例

(東京地判 平24・9・7 判時2172-72) 新井 勇次

賃貸借契約上の賃料債務を連帯保証している保証会社が居室の鍵を付け替えるなどして賃借人の占有を排除し、居室内に立ち入り、居室内にあった賃借人所有物品を撤去処分した行為は不法行為に当たるなどとして損害賠償を求めた事案において、保証会社は賃借人に対して退去等を求めることができる立場にないとして、保証会社の不法行為責任が認められるとともに、保証会社の代表取締役の任務懈怠責任も肯定された事例（東京地裁 平成24年9月7日判決 判例時報2172号72頁）

1 事案の概要

(1) 賃借人X（原告）は、平成21年7月7日、賃貸人Aとの間で、以下概要の賃貸借契約を締結した。なお、賃貸人としての業務は賃貸管理会社であるB社が専ら行うこととなった。

賃料 月額79,000円

期間 平成21年7月9日から3年間

禁止行為 犬、猫等の動物の飼育

契約の解除 賃料等を支払わない場合、賃貸人は、何ら通知、催告をせずに解除することができる。

(2) Xは同日、保証会社Yとの間で保証委託契約を締結した。Xの父親Cは、Yに対し、本件保証委託契約上のXの債務を連帯保証することを約した。

Xは、賃料の支払いを初回から怠り、Yは同年8月28日、賃料の代位弁済をせざるを得なくなった。その後も、Xの賃料滞納は続き、

Yは同年11月分から平成22年7月分までの毎月の賃料の代位弁済を行うこととなった。

この間、YはXに対して求償金を求めて、訪問、電話等による催促を行い、Cにも再三電話で督促した。かかる催促により、平成22年1月までは、辛うじて求償金は支払われていたが、平成22年1月20日の入金を最後に、XはBに対する支払はもとより、Yに対する求償金の支払も一切しなくなった。

(3) 対応に苦慮したYは、Bと協議の上、Xの「追出」を図るほかないという判断に至った。

平成22年7月11日、YはBとともに、居室内に立ち入り、物品処分についての警告書面をドアの内側に貼った。

同年7月19日、Yは業者Dに依頼して、居室内の物品の搬出及び処分をし、Bが鍵の付け替えをした。

同日、Xが帰宅したところ、鍵が付け替えられていたため居室内に入ることができず、その後、平成22年12月に新しい住居が見つかるまで、サウナの仮眠室、自家用車の中で夜を過ごす日が続くこととなった。

Xは、この間の同年9月2日、Yに57万円余を支払い、Yが代位弁済した賃料に係る求償債務は完済となった。

Xは、407万円の損害賠償請求を提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、賃借人Xの請求を一部認容した。

(1) Yは、Xからの保証委託を受けて本件賃貸借契約上の賃料等債務を連帯保証している保証会社にすぎないのであって、Xに対し、代位弁済に係る求償権を行使することはできても、居室からの退去、明渡しを求めることができる立場にあるわけではない。実力をもってXの占有を排除する行為は、そもそも、Yの権利を実現するものではなく、およそ「自力救済」といえるものですらない。

なお、Yは、Aに働きかけて契約の解除及び明渡しに係る権能を発動するよう求めるのが筋である。

従って、Yは、平成22年7月19日の居室への立入り、物品の搬出及び処分につき、不法行為に基づく損害賠償を免れない。

(2) 損害額について

Yによって搬出及び処分された物品の財産的損害については、認定事実からすると、比較的価値のあるものは、洗濯機、新品のウエットスーツ等であり、その損害額は30万円にとどまると認めるのが相当である。

慰謝料について検討するに、Xは本件居室を追出され、新たな住居を見つけるまで、生活に多大な不便を強いられたであろうことは想像に難くない。Xの精神的苦痛は重大なものがあったというべきである。しかし、Xは、平成22年1月を最後に、以降6か月間、Aへの賃料支払及びYへの求償金の支払を一切しなくなった。この間、Yは多数回にわたり、訪問、電話連絡、書面により連絡を求めたが、Xは、黙殺するという態度を継続したのであり、非難されてもやむを得ない不誠実な対応によって、Yにおいて対応に窮することになったことも否定し得ない。これらを総合的に勘案して、Xの精神的苦痛に係る慰謝料額は20万円と認めるのが相当である。

また、上記不法行為と相当因果関係にある弁護士費用は5万円と認めるのが相当である。

以上により、XのYに対する請求は、55万円を求める限度で理由がある。

(3) Yの代表取締役の責任について

平成21年2月の国交省住宅局課長通知、同年10月の業界団体の業務適正化自主ルールなどの対策の実施状況を考えると、Yの代表取締役においては、違法な業務執行が行われないう会社内の業務執行態勢を整備すべき職務上の義務を負っていたというべきであるが、かかる態勢が整備されていなかったと言わざるを得ず、代表取締役としての任務懈怠があり、かつ、この任務懈怠には故意又は重大な過失があるというべきである。そして、Xの損害との相当因果関係も認められることから、Yに対するものと同額（55万円）の限度で認容することとする。

3 まとめ

本件は、賃料等の保証会社による追出し行為に係る判決であり、賃借人の保証会社に対する損害賠償金請求が認められた事例である。併せて、保証会社の代表者の個人責任も認められた点も注目される。

保証会社、管理会社等による追出し行為に関する不法行為責任を認めた判決はこれまでも出されているところである（東京地判平22・10・15RETIO81-098、大阪地判平22・5・28RETIO84-120 東京地判平23・2・21RETIO84-122、大阪高判平23・6・10RETIO86-94、東京地判平24・3・9RETIO89参照）が、賃借人の賃料滞納に対しては、実力で賃借人の占有を排除することは許されず、法的手続きによるべきことは当然のことである。

最近の判例から (10) – 管理会社の不法行為 –

賃貸管理業者による賃料を滞納した賃借人への退去の強制、家財処分等につき、不法行為責任を負うとされた事例

(東京地判 平24・3・9 判時2148-79) 石原 賢太郎

家賃を延滞した賃借人が、賃貸住宅管理会社から退去を強制され、家財等も置き去りにしたまま追い出されたと主張して、不法行為による損害賠償を請求した事案において、転居先も決まっていな賃借人に対し、退去することを求め、家財等を置いたまま退去せざるを得なくしたのであるから、退去を強制したもので、これは違法行為である、また家財等を返還することなく処分した行為は、財産権を侵害するもので、不法行為に該当するとして、請求の一部を認容した事例（東京地裁平24年3月9日判決 一部容認、一部棄却（控訴）判例時報2148号79頁）

1 事案の概要

(1) 賃借人X（原告）は、平成14年8月27日、マンション301号室の所有者A社との間で、平成14年9月1日から2年間、月額賃料56,000円、共益費4000円の約定で賃貸借契約を締結した。

(2) 平成16年頃、隣室302号室入口に家賃を滞納している旨を記載した紙が貼られ、氏名不詳者が玄関ドアを数時間叩き続け、大声で家賃を支払えと叫んだりすることがあった。Xは自分の滞納の際にも同様な扱いを受けるかもしれないと恐れを感じた。

(3) Xは、平成14年当時年収940万円程度であったが、平成16年10月頃、人員整理により勤務会社を退職した。平成19年1月頃、派遣先の契約も解除され失業し、平成17年1月頃から数か月遅れで支払っていた家賃も、平成

19年2月28日に同年1月分までの家賃を支払ったのを最後に、支払ができなくなっていた。

(4) 管理会社Y1（被告）の社員Bは、平成18年10月、11月、翌年1月、3月及び4月、書面により賃料支払を催促した。その際Xは、努力する旨を説明したが、「早く家賃を払え」と再三怒鳴られた。Bは、平成19年6月頃には、家賃支払ができないのであれば、同月末までに退去するように再三要求した。

(6) 管理会社Y2（被告）の代表者Cは、何度か本件物件に赴いたが、Xに会えなかった為、隣室のベランダから、早く退去しろと記載した名刺を本件物件のベランダに2回置いた。XはCが合鍵を使って室内に立ち入ってプレッシャーをかけてきたと思い恐怖を感じた。

(7) Bは、①敷金はリフォーム代に充当、②滞納家賃、共益費合計額30万円、③Y1が残置物を処分しても異議を申し立てないことなどを確認する旨の確認書を作成し、Cと共に、6月30日、本件物件に赴き、家賃が支払えないのなら、直ちに退去するように要求した。

(8) Xは、転居先も決まっておらず、退去したくはなかった。しかし、家賃の支払ができない状態が継続しているという負い目があり、Bから再三家賃の支払ができないのであれば退去するように怒鳴られ、Cからベランダに名刺を置く嫌がらせを受けるなどしていたため、言うことを聞かなければ、302号室のような嫌がらせを受けることになるかもしれないという恐怖感があり、やむなく確認書に署名捺印し、鍵を渡すと、派遣会社に出勤

するために用意していた鞆一個のみで追い出されてしまった。Bらが訪れてからXが退去するまでの時間は20分程度であった。

(8) Xは、証明写真用のボックスで夜を過ごすなど路上生活を余儀なくされ、次のアパートに入居するまで3か月間、不安定な生活を強いられた。一方、Y1は、Xの家財等を、平成19年12月末まで、廃棄処分した。

(10) そして、Xは、不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害相当額等の支払を求め、Y1らは、退去を強制したことはないとして、不法行為を行ったことを否認し争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を一部容認した。

(1) Xは、平成19年6月30日、Y1らの要求を受けて、本件物件から退去しているが、家賃を滞納している負い目があり、また、Bから怒鳴られ、Cから名刺をベランダに置かれるなどしていたことから、退去を断れば、悪質な嫌がらせを受けるかもしれないと思い、やむを得ずに退去したものである。

(2) Bらは、転居先も決まっていないXに対して、退去することを求め、家財を置いたまま退去させざるを得なくしたのであるから、BらがXに対し、本件物件からの退去を強制したものであるといえる。

(3) 家賃を滞納しているという負い目のある賃借人に、法的手続によることなく、着の身着のままでの退去を迫ること自体が社会的相当性に欠け、違法行為である。

(4) なお、Xがやむを得ず本件物件から退去したのと同様に、Xが本件確認書に署名捺印したのも同様の事情によるものであると認められるから、Xが本件確認書に署名捺印していることをもって、Bらの行った行為が社会的に相当な行為と評価されるものではない。

(5) Y1らは、Xの家財をXに返還することなく、処分している（処分行為を行ったのはY1であるが、CとBが共同してXを本件物件から追い出していることからすれば、CはXの家財を廃棄処分することは理解していたと認められるから、家財の廃棄処分についてもY1らが共同して行ったと認められる。）。これは、Xの有する財産権を侵害するものであって、不法行為に該当する。

(6) Y1らは、不法に、Xを本件物件から退去させ、Xの家財を処分したことについて、不法行為責任を負う（B及びCが行った行為については業務として行われたものであるから、Y1らはそれぞれ使用者責任を負う）。

3 まとめ

本事例は、家賃を滞納した賃借人が、管理会社により退去を強制、家財を処分された事案につき、家財の処分は不法行為に該当するなどして損害等を一部認めた事例である。

そもそも、家賃を滞納した賃借人に退去を求める場合、法的な手続きによるべきであり、強制退去を迫ることは違法行為である。

本判決では、家財の廃棄処分による損害100万円、慰謝料100万円、弁護士費用20万円及び遅延損害金が認められており、高額な認定額を含め、実務上参考になると思われる。

なお、本件は控訴され、和解が成立している（和解金100万円）。

本件同様に管理会社の不法行為責任が認められた事例として、大阪高裁 平23. 6.10 RETIO86があり、また、家賃保証会社による強制退去、家財処分につき不法行為責任が認められた事例（東京地裁 平24. 9. 7 RETIO89）、連帯保証人による強制退去、家財処分等の行為が不法行為を構成するとされた事例（東京地裁 平23. 2.21 RETIO84）があるので参考とされたい。

最近の判例から (11) – 賃借人の残置埋設物 –

賃借人が地中に残置したコンクリート盤について、残置による損害の発生が認められないとして、賃借人の債務不履行、不法行為が否定された事例

(東京地判 平24・7・6 判時2163-61) 中村 行夫

下水道管敷設工事のために、土地を地方公共団体に転貸していた転貸人及び賃貸人が、賃借人が地中に残置したコンクリート盤が、賃貸人の建築したマンション建築の障害となったとして、転貸人は債務不履行に基づく損害賠償等を求め、賃貸人は不法行為に基づく損害賠償等を求めた事案において、追加・変更工事の費用の支払いは認めたものの、残置による損害の発生は認められないとし、賃借人の債務不履行、不法行為が否認された事例（東京地裁 平24年7月6日判決 一部容認一部棄却 確定判例時報2163号61頁）

1 事案の概要

- (1) 平成14年8月、法人X1（原告）は、地方公共団体Y（被告）に対し、X1の代表者Aが所有する土地（約354m²）を、①賃貸借期間平成14年10月～平成16年3月、②賃料月額130万円、③期間満了時に土地を原状に回復して返還する等の約定の下、Yの下水道管敷設に伴う立杭設置工事（以下「敷設工事」という。）用地として転貸した。
- (2) Yから敷設工事を請け負った工事共同体は、掘進機（注・地中を水平方向に掘り進む機械）の据え付けのため、本件土地及び隣接の道路の地下約10mの位置に、厚さ10cm、面積約43.8m²の底盤コンクリート（以下「底盤」という。）を設置した。
- (3) 平成16年11月、Yは、工事の完了に伴い、

本件土地をX1に返還した。なお、工事共同体は、底盤を撤去しなかった。

- (4) 平成21年3月、平成18年にAより本件土地を相続した2人の子（原告、以下「X2」という。）は、本件土地に地上7階建ての賃貸用マンションの建築を計画し、建築会社（以下「B」という。）との間で、工事価格を3億1千万円とする請負契約を締結した。
- (5) 同年10月、Bが、基礎工事として杭を打設していたところ、杭の内1本（以下「杭1」という。）が、深度10mの地点で障害物に接触し、建築工事が中断された。
- (6) 同月、Yは、ボーリング調査を実施し、障害物が、底盤であることが判明した。
- (7) 同月、Bは、底盤の一部を破碎し、杭1を打設して建築工事を再開した。
- (8) 平成22年4月、X1及びX2は、次のように主張して提訴した。

【X1の主張】

Yの底盤を撤去する債務は、マンションの建築により社会通念上履行不能となり、撤去費用相当額（5896万円余）の損害賠償請求権に転化している。仮に、原状回復義務が損害賠償請求権に転化せず消滅したとすると、X1はX2に対して、撤去費用相当額の損害賠償義務を負うという損失を被り、Yは、底盤の撤去義務を免れるという利益を得ることになるから、Yは、X

1 に対し、撤去費用相当額の不当利得返還義務を負う。

【X 2 の主張】

X 2 は、地下10m以下の部分を空間的に利用することができず、また、底盤は、構造的に、Y の了解なく撤去することは不可能で、X 2 が将来本件土地を第三者に売却する際には、以上の事実を説明する必要がある、本件土地の価格は、撤去費用相当額分下落している。したがって、X 2 は、Y に対し、不法行為に基づく損害賠償請求権又は不当利得返還請求権を有している。また、追加・変更工事代金（645万円余）は、X 2 に生じた損失であり、Y に対し、不当利得返還請求権を有する。

- (9) 同年6月、X 2 と建築会社は、追加・変更工事代金について合意し、同年7月には、建築工事代金及び変更・追加工事代金が支払われ、マンションが引き渡された。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X 1 の請求を棄却し、X 2 の請求の一部を認めた。

- (1) 底盤の残置によって、マンションを建築することができなくなったことはない。また、X 1 が、費用を支払って底盤を実際に撤去したことはなく、X 2 に対して、撤去費用相当額を支払ったとも認められない。したがって、X 2 には撤去費用相当額の損害が現実に生じたと認めることはできない。
- (2) マンションが存在する状況の下で、X 1 が、将来底盤の撤去費用を支出する相当程度の蓋然性があるとも認められないから、Y の原状回復義務が履行不能によって消滅したとして、X 1 が、Y に対し、撤去費用相当額の損害賠償請求権を取得したと認めることはできない。
- (3) 撤去費用相当額は、更地の状態から底盤

を撤去する費用の見積もりに過ぎず、既にマンションが建築されているのであるから、本件土地の価格が撤去費用相当額下落していると認めることはできない。そして、他に、本件土地の価格が現実に下落していると認めるに足りる証拠はない。

- (4) 以上からすれば、X 1 の、Y に対する債務不履行に基づく損害賠償請求又は不当利得返還請求は理由がない。また、X 2 の、Y に対する不法行為に基づく損害賠償請求又は不当利得返還請求は理由がない。
- (5) 追加・変更工事代金は、底盤の残置と相当因果関係のある損害と認められるので、X 2 は、Y に対し、不法行為に基づく損害賠償請求として、645万円余および遅延損害金の支払いを求めることができる。

3 まとめ

本判決は、債務不履行又は不法行為があった場合の損害賠償の範囲は、不法行為と相当因果関係のある損害のみであるとして、損害が発生していなければ、損害賠償請求権は発生しないとした事例であり、民法415条（債務不履行による損害賠償）及び同法709条（不法行為による損害賠償）でいう損害の範囲について具体的に検討した事例として参考となる事案と言える。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (12) – 敷金返還請求 –

賃借人が敷金返還請求をしたところ、賃借人は原状回復義務及び水道料支払義務を負うべきであるとして、敷金からこれらの費用を控除した額の返還が認められた事例

(東京地判 平24・5・31 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

建物賃貸借契約を解約して本物件を明け渡した賃借人が、賃貸人に対し、敷金の返還等を請求し、これに対し、賃貸人は賃借人には明渡義務違反、原状回復義務違反、水道料支払義務違反があるとして、同時履行の抗弁を主張し、敷金の返還等を拒むとともに、賃借人に対して反訴を提起したところ、原審に不服があるとして、賃貸人及び賃借人がそれぞれ控訴及び附帯控訴を提起した事案において、賃借人に対しては、敷金から原状回復費用相当額と水道使用料相当不当利得金を控除した額の返還が認められ、賃貸人の反訴請求は棄却された事例（東京地裁 平成24年5月31日（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 賃借人Xは、平成16年10月5日、賃貸人Yとの間で、本件物件を次の内容で賃借する旨の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、敷金100万円を交付した。

① 賃貸借期間 平成16年10月5日から平成19年10月4日までの3年間

② 賃料月額 262,500円

③ 水道料 賃借人は、使用量に相当する水道料金を賃貸人に対して支払う。ただし、平成16年10月分より平成17年3月分までは2か月毎に1万円とし、以後は6か月間の使用量を基に水道料の見直し設定をする（以下「本件水道料特約」という。）。

(2) Xは、本件水道料特約に従って、平成17年2月11日、水道料金に関して、東京都水道局の請求金額のうち、4万円を超える部分はXの負担とする旨の合意をしたが、平成19年8月31日以降、Yに対して水道料金を支払っていない。

(3) Xは、平成19年9月頃、賃料を月額280,500円として本件賃貸借契約を更新し、賃貸借期間を平成22年10月4日までとし、Yに対し、敷金として68,572円を追加預託した。

(4) Yは、平成22年9月ころ、Xに対して、平成22年10月分より賃料を月額325,500円に増額するよう通知し、これを受け、Xは、平成22年9月27日、Yに対して解約書面を渡し、平成22年12月27日、Yに対して、本件物件を明け渡すとともに、同年10月分から12月までの3ヶ月分の賃料相当額を支払った。

(5) その後、XとYは、敷金返還請求をめぐり争った。原審は、Xの本訴については、敷金返還請求は認められるが、その余を棄却し、Yの反訴については、原状回復義務違反を認め、その余を棄却したため、Y及びXがそれぞれ控訴及び附帯控訴を提起した。なお、Yは、同時履行の抗弁を撤回し、明渡義務違反、原状回復義務違反及び水道料支払義務違反に基づく各損害賠償金については、Xの本訴請求のうち敷金返還請求額から控除されるべきである旨主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原判決を変更して被控訴人Xの請求を一部認容した。

(1) Xに原状回復義務の不履行が認められるか

① 電気容量変更工事について、Xが費用として負担すべき金額は具体的な損害が発生し、その内容が特定されているとは認めがたいし、具体的に算定可能な根拠もない。

② 窓ガラスのひび及びシャッターの凹みが認められるが、賃貸借期間中に本件物件に生じた損傷は、特段の事情がない限り、Xの責めに帰すべき事情によるものと考えるのが合理的であり、よって、原判決の115,000円の原状回復費用を認めたのは相当である。

③ 配電ボックスの取手の破損、更衣室及びトイレのドアノブの故障については、仮に入居時から破損していたとすると、Xが入居中に何も言わなかったのは不自然であるし、当初からの破損を裏付ける証拠もないから、よって、原判決どおり取手の破損9,500円、ドアノブ交換費用52,000円を認めるのが相当である。

④ 床のシミ、汚れ、壁の破損、エアコンの汚れ、照明器具の故障等については、経年変化及び通常の使用による損耗等を超えるものであると認めるに足りる証拠はない。

⑤ 室内の塗装、CFシート及び巾木の塗色等は、社会通念上、許容範囲内に留まっていると認められる。

(2) Xは水道料支払義務を負うか

平成19年10月末支払予定分以降のXの水道の使用による利益は法律上の原因に基づかないものであり、他方、Yは、その使用量に相当する水道料金を本件建物全体の水道料金として支払っているのであるから、Xは、使用量に相当する水道料金額を不当利得として返

還する義務があると言わなければならない。そして、本件建物全体についての平成19年10月から平成22年10月までの東京都水道局の請求金額821,784円を戸数7で除した117,397円が、XがYに不当利得として返還すべき使用量相当額となる。

(3) Xは必要費償還請求権を有するか

Xは、本件物件への入居に伴い、配電工事として、エアコン使用のための配電盤工事等の実施と明渡しの際にはそれを原状に戻すことを申し入れ、Yの承諾を得て、自ら配電盤工事を行ったことが認められ、その費用は、Xにおいて負担することが合意されていたというべきである。

(4) Xの本訴請求は、返還すべき敷金1,068,572円から、185,325円（消費税込）の原状回復費用相当損害金及び117,397円の水道使用料相当不当利得金を控除した765,850円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で認容し、その余は理由がないから棄却すべきであり、Yの反訴請求は、理由がないから棄却すべきである。

3 まとめ

本判決は、建物賃貸借契約を解約して本物件を明け渡した借入人の原状回復費用支払債務の認定について、詳細に判示しており、また、水道の使用による利益は法律上の原因に基づかないものであり、使用量に相当する未払水道料金額を不当利得として返還する義務があるとし、敷金返還請求額から控除されるべきであるとした事例であり、同種の事案において実務上参考なろう。

なお、原状回復費用に関する最近の事例については、東京地判平23・11・21 RETIO87-096、東京地判平23・9・21 RETIO87-100及び東京地判平22・6・11 RETIO81-092なども併せて参考にされたい。

最近の判例から (13) – 敷引特約と更新料特約 –

賃料の5.17か月分にあたる敷引特約及び期間2年で賃料の2か月分にあたる更新料特約が有効とされた事例

(大阪高判 平23・12・13 更新料問題を考える会ウェブサイト) 河内 元太郎

賃借人が、敷引特約及び更新料特約は消費者契約法10条により無効である旨主張し、保証金及び更新料の返還を求めたところ、原審が賃借人の請求を認容したため、賃貸人が控訴した事案において、控訴審が原判決を取消し、賃借人の請求を棄却した事例（大阪高裁平成23年12月13日判決 更新料問題を考える会ウェブサイト 上告不受理・確定）

1 事案の概要

(1) 賃借人X（被控訴人）は、平成18年4月1日、賃貸人Y（控訴人）との間で以下の内容の本件賃貸借契約を締結した。

契約期間	平成18年4月1日から 平成20年3月31日まで
賃料	1か月5万8000円
共益費	1か月5000円
保証金	35万円（うち30万円は本件敷引金）
更新料	賃料2か月分（11万6000円）
その他	賃借人による解約は2か月前予告又は2か月分の家賃を納付

(2) Xは、Yに対し、平成20年1月15日、本件賃貸借契約を更新するに際し、本件更新料特約に基づき、2年間の契約期間に対する更新料として11万6000円（本件更新料）を支払った。

(3) Xは、Yに対し、同年5月8日、本件賃貸借契約の解約の申入れを行い、同月31日、本件物件を明け渡した。

(4) Xは、Yに対し、翌月2日、2か月分の賃料相当額として11万6000円を支払った。

(5) 原審（平成21年7月23日京都地判）は、本件敷引特約及び本件更新料特約は、消費者の義務を加重したものといえるとともに、民法1条2項に規定する基本原則（信義則）に反して賃借人の利益を一方的に害するものというべきであるとして、消費者契約法（以下「法」という。）10条に該当し無効であると判断した。判決を不服として、Yが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原判決を取消し、Xの請求を棄却した。

(1) 消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引き特約は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である（最高裁平成23年7月12日第三小法廷、最高裁平成23年3月24日第一小法廷）

本件賃貸借契約書の冒頭部分及び入居申込書、Xが提出した誓約書に、保証金及び敷引金についての記載があり、Xが、仲介業者に「保証金35万円、本件敷引金30万円」の意味を質問したことからすると、Xは、本件賃貸借契約によって本件敷引金30万円を負担することを明確に認識した上で、本件賃貸借契約の締結に及んだものというべきである。

また、賃貸借契約に伴う通常損耗等の補修費用は、賃料に含ませて回収が図られるのが

通常だとしても、これに充てるべき額を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているものと見るのが相当であり、敷引特約によって直ちに賃借人が上記補修費用を二重に負担するということはできず、また、このような特約は補修費用をめぐる紛争を防止する観点からもあながち不合理なものとはいえず、これが直ちに信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるとはいえない(上記各最高裁判決参照)。

そして、本件賃貸借契約における賃料は、1か月5万8000円であるが、共益費1か月5000円、本件保証金35万円(うち30万円は本件敷引金)、2年後に更新する場合の更新料11万6000円を考慮すると、本件賃貸借契約における実質賃料は、1か月7万2637円となるのに対し、本件物件の適正実質賃料は、1か月7万2900円となることが認められる。

そうすると、本件敷引金が30万円であることを考慮しても、本件賃貸借契約における実質賃料は適正賃料であるといえるから、本件敷引金の額が賃料の約5.17倍となっていることを加味しても、高額に過ぎるとは言い難い。仮に本件敷引金の額が通常損耗等の補修費用として通常想定される額を超えていたとしても、それも織り込んだ実質賃料が上記の通り適正賃料となっているのであるから、本件敷引の額が高額に過ぎることにはならない。したがって、本件敷引特約が法10条により無効であるということとはできない。

(2) 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する

もの」にはあたらないと解するのが相当である(最高裁平成23年7月15日第二小法廷)。

更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解される(上記最高裁判決参照)ところ、本件更新料についても、上記と異なる趣旨のものとして認めべき証拠はないから、本件更新料の支払におよそ合理性がないということとはできない。

また、本件更新料特約は本件賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されており、YとXの間に更新料の支払に関する明確な合意が成立しているものと認められる。そして、YとXの間に、本件更新料特約に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存在したものと到底認められない。

そうすると、本件更新料特約の内容は、更新料の額を賃料の2か月分に当たる11万6000円とし、本件賃貸借契約が更新される期間を2年間とするものであって、更新料が高額に過ぎるなどの特段の事情は認められない。したがって、本件更新料特約が法10条により無効であるということとはできない。

3 まとめ

本事例においては、最高裁判決(平成23年7月12日第三小法廷 RETIO83-140、平成23年3月24日第一小法廷 RETIO82-150、平成23年7月15日第二小法廷 RETIO83-41)を引用し、敷引特約及び更新料特約について有効とした。特に、敷引金についての判示の中で、敷引金が高額に過ぎるといふ観点以外に、敷引金、更新料等を含めた実質賃料が適正賃料かどうかを判断していることが重要であろう。