

最近の判例から

(9) - 敷引特約 -

敷引特約を消費者契約法により無効としないとした事例

(最高裁 平23・7・12 裁判所ウェブサイト) 太田 秀也

敷引特約が、契約書に敷引金は賃借人に返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれており、敷引金の額は月額賃料の3.5倍程度で高額に過ぎるとはいい難い等として、消費者契約法10条により無効であるということとはできないとされた事例（最高裁第三小法廷 平成23年7月12日判決 破棄自判 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

- (1) 被上告人Xは、平成14年5月23日、Aとの間で、京都市内所在のマンションの一室を期間同日から平成16年5月31日まで、月額賃料17万5000円の約定で賃借する旨の賃貸借契約を締結し、引渡しを受けた。本件契約書には、次のような条項があった。
 - ア 賃借人は、本件契約締結時に保証金として100万円（預託分40万円、敷引分60万円）を賃貸人に預託する。
 - イ 本件契約が終了して賃借人が本件建物の明渡しを完了し、かつ、本件契約に基づく賃借人の賃貸人に対する債務を完済したときは、賃貸人は本件保証金のうち預託分の40万円を賃借人に返還する。
- (2) 上告人Yは、平成16年4月1日、Aから本件契約における賃貸人の地位を承継し、その後、契約更新に当たり、月額賃料を17万円とすることを合意した。
- (3) 本件契約は平成20年5月31日に終了し、Xが保証金100万円を返還するよう催告したが、Yは、保証金から敷引金60万円を控

除した上、原状回復費用（17万5500円）等を控除し、残額をXに返還した。

- (4) Xが、敷引特約が消費者契約法10条により無効である等として保証金の返還を求めたところ、原審は、本件敷引特約は消費者契約法10条により無効であるとしたことから、Yが上告した。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように述べ、原判決を破棄・自判した。

「本件特約は、本件保証金のうち一定額（いわゆる敷引金）を控除し、これを賃貸借契約終了時に賃貸人が取得する旨のいわゆる敷引特約である。賃貸借契約においては、本件特約のように、賃料のほかに、賃借人が賃貸人に権利金、礼金等様々な一時金を支払う旨の特約がされることが多いが、賃貸人は、通常、賃料のほか種々の名目で授受される金員を含め、これらを総合的に考慮して契約条件を定め、また、賃借人も、賃料のほかに賃借人が支払うべき一時金の額や、その全部ないし一部が建物の明渡し後も返還されない旨の契約条件が契約書に明記されていれば、賃貸借契約の締結に当たって、当該契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上、複数の賃貸物件の契約条件を比較検討して、自らにとってより有利な物件を選択することができるものと考えられる。そうすると、賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明

確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは賃貸人、賃借人双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきものであるから、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、これが信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものということとはできない」

「これを本件についてみると、前記事実関係によれば、本件契約書には、1か月の賃料の額のほかに、Xが本件保証金100万円を契約締結時に支払う義務を負うこと、そのうち本件敷引金60万円は本件建物の明渡し後もXに返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれていたのであるから、Xは、本件契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上で本件契約の締結に及んだものというべきである。そして、本件契約における賃料は、契約当初は月額17万5000円、更新後は17万円であって、本件敷引金の額はその3.5倍程度にとどまっており、高額に過ぎるとはいい難く、本件敷引金の額が、近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して、大幅に高額であることもうかがわれない。

以上の事情を総合考慮すると、本件特約は、信義則に反してXの利益を一方的に害するものということとはできず、消費者契約法10条により無効であるということとはできない。」

(反対意見・補足意見が付されている。)

3 まとめ

本判決は、敷引特約について、経済的合理性を有するものであるとした上で、敷引条項が契約書に明記されていること、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ないこと等から、本件敷引特約は、消費

者契約法10条により無効とはいえないとしたものである。この点で、同様に敷引特約に関する最判平成23年3月24日で示された「通常損耗等の補修費用に充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立していること」(本誌82号81頁参照)については、判断要素とされていない点に留意が必要である。

その点も含め、本判決については、更新料条項に関する最判平成23年7月15日(本誌「注目の判例」)と一体的に考察することが有効かつ必要と考えられ、本誌「更新料条項に関する一考察」において、あわせて考察を行っているので、参照されたい。ただし、敷引特約に特有の事項として、一点述べておきたい。最判平成23年3月24日における敷引特約は、契約経過年数に応じて敷引金の額を異にする(入居期間が長くなるほど敷引金の額が大きくなる)、いわば特殊な敷引特約であったところ、通常損耗等の発生は、入居後の使用期間が長くなるほど大きくなるのが通常であることから、当該敷引特約には一定の合理性があると考えられ、当該敷引特約を消費者契約法10条に該当しないとした同判決の判断もその点では妥当なものと考えられる。他方、本判決における敷引特約は、(契約経過年数にかかわらず)一律の敷引金の額を敷引く、いわば一般的な敷引特約であったが、その敷引特約についても、本判決では「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」がないとして、当該敷引特約を消費者契約法10条により無効とはいえないとした。すなわち、契約経過年数により敷引金の額を異に設定するような敷引特約でなくても、そのこと自体は、敷引特約自体の有効性(消費者契約法10条該当性)の判断においては考慮されないとされていると思われ、新たな判断を含むものとして留意が必要であると考えられる。