

最近の判例から (9) - 敷引特約と消費者契約法 -

敷引特約について、賃料の3倍を超える部分については消費者契約法10条に反し無効とした事例

(西宮簡判 平23・8・2 消費者法ニュース90-186) 村川 隆生

建物賃貸借契約において、敷金50万円の内40万円を敷引する旨の特約は消費者契約法10条に反するとして争われた事案において、賃料の3カ月を超える部分については消費者契約法10条により無効とした事例（西宮簡裁平成23年8月2日判決 消費者法ニュース90号186頁）

1 事案の概要

賃借人Xは、賃貸人Yと賃料9万3000円、敷金50万円の内40万円を敷引金とする建物賃貸借契約を締結して6年間居住した後、退去した。Xは敷金50万円のうち40万円を敷引金とする敷引特約は消費者契約法10条に反し無効であるとして、敷金の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求の一部を認容した。

(1) 敷金は、賃料その他の賃借人の債務を担保する目的で、賃借人から賃貸人に交付される金員であり、賃貸借契約終了時に賃借人に債務不履行があればこれを控除した残額を、賃借人に債務不履行がなければ全額を賃借人に返還される目的のもと賃貸人に預託された金員と解されている。

このような性質を有する敷金から、賃借人の債務不履行等がないにもかかわらずその一部を返還しないことを約することは、敷金授受の目的を超えるものとなるため、

民法1条2項に規定する基本原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特約といえるかが問題となる。

この点については、①京阪神地方においては、長年賃貸借契約終了時に敷金の一部を控除して返還するといういわゆる敷引特約の慣習が存在していること、②同慣習自体は、賃料額を低額に維持する効果も期待できることから直ちに不当とはいえないこと、③賃借人は、通常、賃貸借契約書等により敷引特約の存在を認識した上で賃貸借契約を締結していること等からすると、敷引特約そのものが直ちに、Xの利益を一方的に害するとまではいえないと解する。

ただし、その場合でも、①賃借人の債務不履行等がないにもかかわらずその一部を返還しないとする特約は、敷金授受の目的を超えるものであるといえること、②一般的に賃貸借契約書は予め不動文字で印刷されており、当該物件を賃借しようとする一般消費者である賃借人は、敷引額の減額等について交渉の余地がないのが通常であること等の事情を考慮すると、敷引特約に基づく敷引額が高額に過ぎると評価される場合には、同敷引額に合理的な理由（特段の事情）が認められない限り、合理的な理由がない部分につき、消費者である賃借人の利益を一時的に害する特約として消費者契約法10条により無効と解するのが相当である。

(2) 本件敷引特約は、預託された敷金50万円

から無条件に40万円を控除するというものであるが、敷引率が80%と高率であり、かつ、月額賃料の約4.3倍になることからすると、敷金授受の目的を超えるもので高額に過ぎると評価せざるを得ない。

- (3) 上記高額と評価される本件敷引額を控除することに合理的な理由があるか否かについて検討する。

Yらは、上記合理的な理由(特段の事情)として、①本件敷引以外には礼金や更新料等は授受されない契約となっていること、②本件敷引特約があるため、本件居室の賃料を近隣相場に比して月8000円低額に抑えていること、③本件居室は、谷町六丁目駅から徒歩6分という好立地にあり、タイル張り的高级感ある建物で3LDK56.7㎡の専有面積に照らしても賃料が高額過ぎると評価することはできない、④平成23年度固定資産税中、本件居室分は180万4800円であること、⑤Xは、本件敷引特約を含めた重要事項について説明を受け、本件敷引特約の趣旨を十分に理解した上で本件賃貸借契約を締結していること等から、本件敷引特約には合理的な理由がありXの利益を一方的に害する特約とはいえず、消費者契約法10条に該当しないと主張する。

しかし、上記②の主張については、本件敷引特約があるため、実際に本件居室の賃料が月8000円低額になっていることを認める証拠はなく、また、本件敷引特約が、賃借期間の長短にかかわらず一律に40万円を敷引すると定められていることからすると、当初から、Yらが賃料を低額に抑えて、その分を敷引金から回収しようとする意図があったとは認めがたい。

また、③④の事情については、本件居室が収益物件である以上、通常賃料額に織り込み済みであると認められるところ、賃料

額に反映されない付加価値として認めるに足りる証拠もないため、いずれも、高額と評価される本件敷引額を許容する特段の事情に該当するとまでは認めがたい。

- (4) ただし、本件については、①Yらは敷引金40万円以外には更新料及び礼金等の金銭をXから徴収していないこと、②Xの本件居室の賃貸借期間が6年間であったこと、③Xは本件賃貸借契約に先立ち、本件敷引特約について説明を受け、その趣旨を十分に理解した上で本件賃貸借契約を締結していること等の事情が認められるところ、これらの事情は、敷引額を考慮する合理的な理由と認めるのが相当である。
- (5) 以上認められるところに弁論の全趣旨を併せ考慮すると、本件敷引特約については、月額賃料9万3000円の3か月分27万9000円が相当な敷引金の範囲と解するのが相当であり、その額を超える12万1000円については、敷金の性質からして、一般消費者であるXの利益を一方的に害する特約として、消費者契約法10条により無効となると解すべきである。

3 まとめ

敷引特約について、最高裁は「敷引額が高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り有効」と判示し、賃料の3.5倍程度の敷引額は高額に過ぎるとはいいい難いとした(RETIO83)が、本件では他の事情をも考慮して賃料の3か月を超える部分は無効としたものである。許容される敷引額は、契約の内容等を総合考慮して判断されることに注意が必要である。

(調査研究部上席主任研究員)